

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (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 sämtlichen Räumen Nr. 9**
Adresse:	**Brühler Straße 1, 1A, 3 53902 Bad Münstereifel**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Euskirchen Abteilung 900 53877 Euskirchen**
Aktenzeichen:	**900 K 28/24**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	**03. Februar 2026**
Verkehrswert:	**136.000 EUR**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 30 Seiten.
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3

2 Grundstück ... 7

3 Lage ... 10
3.1 Makrolage ... 10
3.2 Mikrolage ... 12

4 Rechtliche Gegebenheiten ... 14

5 Beschaffenheit ... 17

6 Bauliche Anlagen ... 18
6.1 Baubeschreibung ... 18
6.2 Zustand und energetische Qualität ... 19
6.3 Flächen und Aufteilung ... 21

7 Verfahrenswahl ... 22

8 Ertragswertverfahren ... 24
8.1 Rohertrag ... 24
8.2 Bewirtschaftungskosten ... 25
8.3 Restnutzungsdauer ... 26
8.4 Liegenschaftszinssatz ... 26
8.5 Bodenwertanteil ... 27
8.6 Ertragswert ... 28
8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrolle ... 29

9 Verkehrswert ... 30

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	900 K 28/24
	Bewertungsobjekt	1.320/10.000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen Nr. 9
	Adresse	Brühler Str. 1, 1A, 3, 53902 Bad Münstereifel
	Zubehör	nicht vorhanden
Auftrag	Datum des Auftrags	27. Mai 2025
	Ortstermine	30. September 2025 und 03. Februar 2026
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	03. Februar 2026
	Abschluss der Recherchen	11. März 2026
Rechtliches	Nutzungssituation	unbewohnt
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Dorfgebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Gebäude	Baujahr	unbekannt
	Wohnfläche	rd. 99 m²
	Lage der Wohnung	Ober- und Dachgeschoss
	Restnutzungsdauer	ca. 30 Jahre
Wertermittlung	Rohertrag	8.618 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	2.181 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,5 Prozent
	Bodenwertanteil	12.881 EUR
	vorläufiger Ertragswert	140.826 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000 EUR
	Ertragswert	135.826 EUR
	Verkehrswert, rd.	**136.000 EUR**
	Gebäudefaktor/Kapitalwert, rd.	**1.372 EUR/m²**
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	**15,8**
	Brutto-Rendite (GY), rd.	**6,3 %**
	Netto-Rendite (NY), rd.	**4,9 %**
	Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	**4,5 %**

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 27. Mai 2025 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

Bewertungsobjekt

Bei den Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in Bad Münstereifel, Stadtteil Eicherscheid, die unter folgender Anschrift geführt wird:

Brühler Str. 1, 1A, 3
53902 Bad Münstereifel

Die Maisonette-Wohnung (Nr. 9) liegt im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes Brühler Str. 1, 1A, 3 und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 99 m². Per Sondernutzungsrecht sind der Wohnung sind ein Stellplatz (Nr. 3) sowie eine im Aufteilungsplan orange gekennzeichnete Terrasse zugeordnet; zudem gehört ein Lagerraum im Erdgeschoss zur Wohnung. Laut Teilungserklärung sind insgesamt zehn Einheiten in dem Gebäude vorhanden.

Ortsbesichtigung

Eine erste Ortsbesichtigung – des Außenbereichs – fand am 30. September 2025 im Zeitraum von 16:30 – 16:45 Uhr statt. Eine weitere Besichtigung erfolgte am 03. Februar 2026 von 10:00 bis 10:45 Uhr. Im Rahmen der zweiten Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück, die Maisonette-Wohnung, der Lagerraum sowie die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes besichtigt werden.

Beim Ortstermin wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des letztens Ortstermins. Demnach ist der 03. Februar 2026 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 11. März 2026 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 16. März 2026. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach

den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 30. Dezember 2024 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Euskirchen übermittelt)
- Eintragungsbewilligungen vom 19. Dezember 1996, 23. Januar 1997, 25. Februar 1997und 09. Juni 1997
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 25. Juni 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bad Münstereifel vom 09. Juli 2025 und 10. Juli 2025 (per E-Mail)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreis Euskirchen vom 26. Juni 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bad Münstereifel über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen (Erschließungskostenbescheinigung) vom 02. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreis Euskirchen vom 26. Juni 2025
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen über Wohnungsbindung vom 09. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) zum Denkmalschutz der Stadt Bad Münstereifel vom 08. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 21. Juli 2025
- Kopien aus der Bauakte des Kreis Euskirchen vom 07. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen vom 27. November 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen, Stichtag 01. Januar 2026 sowie diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Folgende Unterlagen wurden von der WEG-Verwaltung (per-E-Mail) am 23. Februar 2026 zugesandt:

- Energieausweis vom 25. Oktober 2018
- Hausgeldabrechnung für 2024
- Wirtschaftsplan für 2025
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 11. August 2023, 01. August 2024 und 28. Mai 2025

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung (LBauO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 30. Dezember 2024 (letzte Änderung 30. Dezember 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25. Juni 2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Teileigentumsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Euskirchen
Grundbuch von.....Münstereifel
Blatt.....2519

Bezeichnung	**Fläche [m²]**
lfd. Nr. 1: 1.320/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 8, Flurstück 68, Hof- und Gebäudefläche, Brühler Straße 1, 1A, 3, verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen, die Aufteilungsplan mit Nummer 9 bezeichnet sind. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan orange gekennzeichneten Terrasse. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 2511 bis 2520); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 19. Dezember 1996, 23. Januar 1997 und 25. Februar 1997 – URnrn 1883/96, 65/97 und 221/97 des Notars Dr. Prömse – Bezug genommen. Eingetragen am 18. März 1997. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz mit St. Nr. 3 gekennzeichnet. Auf Grund Bewilligung vom 09. Juni 1997 – UR Nr. 782/97 Notar Dr. Prömse – eingetragen am 15. September 1997.	1.284
Summe	**1.284**

Art des Eigentums

Wohnungseigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herrschvermerke) vorhanden.

Eintragungen in Abt. II

Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 18. Dezember 2024 sowie der Zwangsverwaltung vom 18./30. Dezember 2024 keine weiteren Eintragungen vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden vom auch nicht mitgeteilt.

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der letzten Ortsbesichtigung war die Wohnung leerstehend. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben der Beteiligten beim Ortstermin davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche, mietrechtliche Aussage.

Teilungserklärung

Es lagen die Eintragungsbewilligungen vom 19. Dezember 1996 (UR.-Nr. 1883/1996 - Teilungserklärung), vom 23. Januar 1997 (UR.-Nr. 65/1997 – Änderung der Teilungserklärung), vom 25. Februar 1997 (UR.-Nr. 221/1997 – Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung) und 09. Juni 1997 (UR.-Nr. 782/1997 – Kaufvertrag mit Auflassung) vor. Die Teilungserklärung mit ihren Änderungen enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich werden folgende Inhalte auszugsweise wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- Jeder Sondereigentümer ist berechtigt sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Urkunde ergeben. Die Sondereigentümer sind verpflichtet, ihr Sondereigentum so auszuüben, dass niemand über das vermeidliche Maß hinaus belästigt wird.
- Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet seine Räume und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Die Nutzung der Wohnräume ist ausschließlich für Wohnzwecke gestattet. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, ihr Wohnungseigentum so auszuüben, dass niemand über das unvermeidbare Maß hinaus belästigt wird.
- Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumsrechte Nr. 6 – 10 werden Sondernutzungsrechte an Terrassen eingeräumt.
- Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, Veränderungen an seinem Wohnungseigentum ohne Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers vorzunehmen, soweit dadurch nicht Gemeinschaftseigentum oder fremdes Wohnungseigentum betroffen wird. Es ist nicht gestattet, das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes, vor allem Fenster, Fensterrahmen, Rollläden und Wohnungseingangstüren eigenmächtig zu verändern.
- Soweit es für die ordnungsgemäße Verwaltung, die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks erforderlich ist, muss jeder Wohnungseigentümer das Betreten und die Benutzung der im Wohnungseigentum und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile sowie Einwirkungen hierauf dulden.

Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens der WEG-Verwaltung wurden mir insbesondere die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2024, der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025, die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 sowie ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Inhalte der Unterlagen werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Informationen lediglich nachrichtlich angegeben werden. Eine Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt nicht, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.

Hausgeld

Laut Wirtschaftsplan betrug das Hausgeld für die Wohnung Nr. 9 im Jahr 2024 275,00 EUR/Monat und beinhaltet eine Zuführung zur gemeinschaftlichen Rücklage von 22,00 EUR/Monat. Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung, die laufenden Instandhaltungskosten und die Verwaltungsgebühren. Seit Januar 2026 beträgt das Hausgeld 305,00 EUR/Monat.

Rücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt laut Hausgeldabrechnung zum 31. Dezember 2024 30.429,49 EUR, der Anteil des Bewertungsobjektes 4.033,22 EUR. Laut Wirtschaftsplan 2025 sind Zuführungen zur Rücklage von jährlich 2.000,00 EUR geplant.

Besonderheiten

Den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Protokolle der Eigentümerversammlungen und Entwicklung der Gesamtrücklage) kann entnommen werden, dass fortlaufend sukzessive Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchgeführt wurden und im Bedarfsfall zukünftig werden sollen. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass insgesamt anstehende Arbeiten sukzessive nach Dringlichkeit ausgeführt werden, weitestgehend aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden können und demnach keine relevanten Sonderumlagen erforderlich werden. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme und nicht um eine Aussage zum baulichen Zustand.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bad Münstereifel

Entfernungen

- Euskirchen ca. 16 km
- Bonn ca. 39 km
- Köln ca. 59 km
- Aachen ca. 84 km
- Düsseldorf ca. 94 km
- Koblenz ca. 95 km

Standort

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

- Stadt Bad Münstereifel, Stadtteil Eicherscheid
- Zentrum von Bad Münstereifel ca. 4,5 km

Nähere Umgebung

Eicherscheid ist ein Stadtteil der Stadt Bad Münstereifel, der wenige Minuten von der historischen Altstadt der Stadt Bad Münstereifel entfernt liegt (südlich). Der Stadtteil ist ländlich geprägt. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden, aber auch Gebäude der Landwirtschaft und vereinzelt Mehrfamilienhäuser. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Naturschutzgebiet Bad Münstereifeler Wald oder der Michelsberg) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

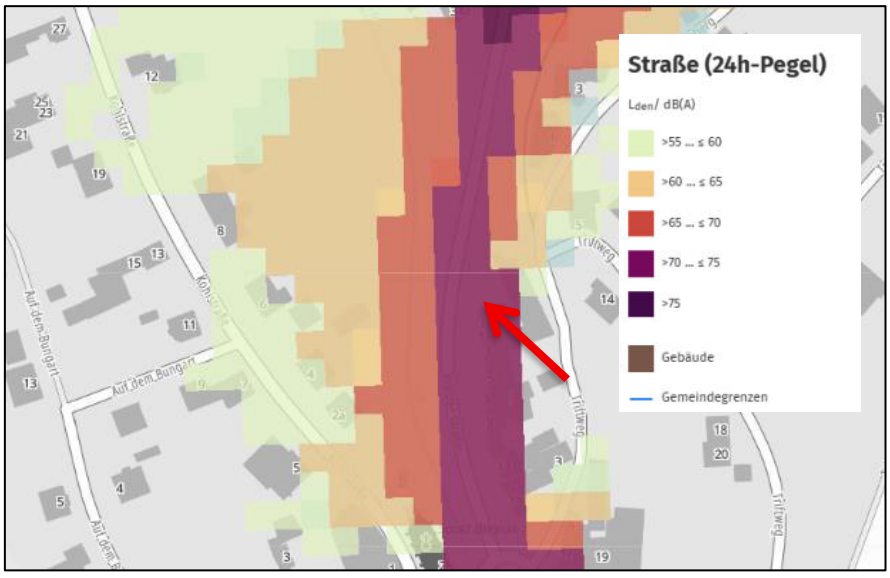
- nächste Bushaltestelle (Bad Eicherscheid) in unmittelbarer Nähe
- S-Bahnhof Bad Münstereifel ca. 4 km entfernt
- DB-Bahnhof Euskirchen ca. 16 km entfernt
- Hauptbahnhof Köln (ICE) ca. 60 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Mechernich (A 1) ca. 10 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 70 km entfernt

Verkehrsimmissionen

Bei der Brühler Straße handelt es sich um eine Landesstraße (L194), die im Bereich des Bewertungsobjektes eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und als Durchfahrtstraße ein höheres Verkehrsaufkommen hat. Diesbezüglich sind Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW (http://www.umweltportal.nrw.de, Zugriff: 07. März 2026) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 75 dB(A) liegen. Für Schienen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts 54 dB(A) und tagsüber 64 dB(A). Für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte überschreitet. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung.

Auszug aus der Lärmkarte (www.umweltportal.nrw.de)



Sonstige Immissionen und Emissionen

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

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der Innenstadt von Bad Münstereifel vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere dort sowie in den Zentren von Euskirchen, Köln und Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

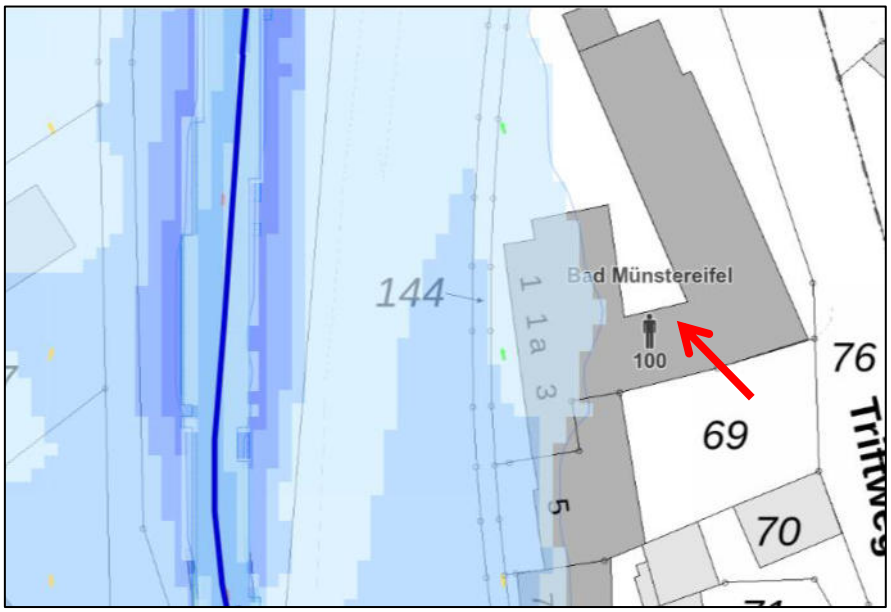
Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Dem Bewertungsobjekt ist ein Stellplatz (Nr. 3) per Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (www.hochwasserkarten.nrw.de, Zugriff: 07. März 2026) nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch – geringfügig – mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit im Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet (Wahrscheinlichkeit alle 200 Jahre oder seltener).

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich ein Hinweis darauf, dass das Bewertungsobjekt im unteren Geschoss vermutlich vom Flutereignis im Jahr 2021 betroffen war. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass dies in den örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet ist. Eine weitere Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

Hochwasserkarte (www.hochwasserkarten.nrw.de)



Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 11. März 2026) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 263 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit $>$ 80 Prozent angegeben.

4 Rechtliche Gegebenheiten

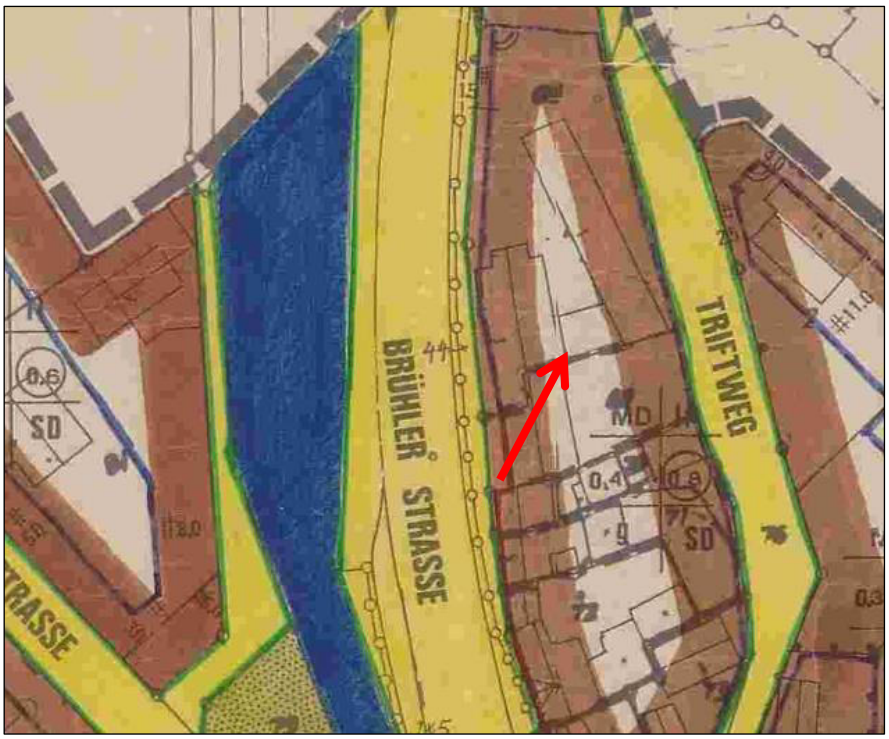
Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bad Münstereifel liegt das Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 8, Flurstück 68, „Brühler Straße 1, 1A, 3" in 53902 Bad Münstereifel im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Eicherscheid" in Kraft getreten am 06. Mai 1981.

Der Bebauungsplan trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Dorfgebiet (MD)
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- geschlossene Bauweise (g)
- Dachform: Satteldach

Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Übrigen werden auf mehrere textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen, z.B. Art der baulichen Nutzung, Dachform und Dachneigung, Material, Höhenlage der Gebäude, Werbeanlagen und Bepflanzungen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans.

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

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

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Kreis Euskirchen sind im Baulastenverzeichnis für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Baugenehmigungen

In den Bauakten des Kreis Euskirchens waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zum Bewertungsobjekt vorhanden:

- Genehmigung des Landestraßenbauamt Bonn (Az. V/5-190-B) zum Anbau an der Bundesstraße 51 (Erweiterung einer Gastwirtschaft) vom 05. August 1958
- Genehmigung der Wasseraufsichtsbehörde (Az. 108-06) Einleitung geklärter Abwässer in den Vorfluter vom 14. August 1958
- Bauschein Nr. 532/1958 (Erweiterung der bestehenden Gastwirtschaft) vom 17. September 1958
- Rohbau-Abnahmeschein zum Bauschein Nr. 532/1958 (Erweiterung der bestehenden Gastwirtschaft) vom 29. Dezember 1958
- Gebrauchsabnahmeschein zum Bauschein Nr. 532/1958 (Erweiterung der bestehenden Gastwirtschaft) vom 20. November 1959
- Bauschein Nr. 401/1961 (Änderung der Außenfassade) vom 31. Mai 1961
- Gebrauchsabnahmeschein zum Bauschein Nr. 401/1961 (Änderung der Außenfassade) vom 27. Juni 1969
- Bauschein Nr. 337/66 (Errichtung einer Garage, Wirtschaftsküche, Anrichte, Lager und Kegelbahn) vom 08. März 1966
- Rohbau-Abnahmeschein zum Bauschein Nr. 337/66 (Errichtung einer Garage, Wirtschaftsküche, Anrichte, Lager und Kegelbahn) vom 16. März 1967
- Gebrauchsabnahmeschein zum Bauschein Nr. 337/66 (Errichtung einer Garage, Wirtschaftsküche, Anrichte, Lager und Kegelbahn) vom 27. August 1967
- Bauschein Nr. 332/67 (Nachtrag zum Bauschein Nr. 337/66) vom 28. Februar 1967
- Rohbau-Abnahmeschein zum Bauschein Nr. 332/67 (Nachtrag zum Bauschein Nr. 337/66) vom 16. März 1967
- Gebrauchsabnahmeschein zum Bauschein Nr. 332/67 (Nachtrag zum Bauschein Nr. 337/66) vom 27. August 1967
- Bauschein Nr. 1482/68 (Einbau einer Feuerungsanlage für Heizöl) vom 09. Juli 1968
- Bauschein Nr. 1409/73 (Erweiterung und Befestigung des Parkplatzes) vom 13. August 1973
- Bauschein Nr. 2238/73 (Errichtung von Werbeanlagen) vom 13. August 1973
- Bauschein Nr. 306/1983 (Nutzungsänderung der Gaststätte in Verkaufsraum und Büro für elektrische Musik) vom 28. März 1983
- Bauschein Nr. 307/1983 (Anbringung einer Werbeanlagen) vom 28. März 1983
- Baugenehmigung Az. 63/671-20/301 (3) (Nutzungsänderung und Umbau der Gaststätte zu 5 Wohnungen) vom 20. Februar 1996
- Baugenehmigung Az. 00168-96-11 (Umbau und Nutzungsänderung der Kegelbahn zu 5 Wohnungen und Erweiterung für Heizungs- und Öllagerungen) vom 10. Juni 1996
- Baugenehmigung Az. 02117-96-05 (Errichtung einer ortsfesten Behälteranlage für Gas) vom 08. April 1997
- Baugenehmigung Az. 01935-96-05 (Umbau der Kegelbahn zu Wohnungen, Erhöhung des Gebäudes und Errichtung von Dachaufbauten) vom 08. April 1997

- Bescheinigung zur Baugenehmigung Az. 01935-96-05 (Umbau der Kegelbahn zu Wohnungen, Erhöhung des Gebäudes und Errichtung von Dachaufbauten) vom 29. Juli 1998 – keine Beanstandungen
- Baugenehmigung Az. 00638-03-10 (Neubau eines überdachten PKW-Stellplatzes) vom 09. September 2003
- Baugenehmigung Az. 00264-14-11 (Teilnutzungsänderung einer Wohnung des Mehrfamilienhauses von Wohnzimmer in einen gewerblichen Büroraum für einen Freiberufler) vom 20. März 2014

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

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft des Kreis Euskirchen besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Münstereifel (per E-Mail) handelt es sich dem Bewertungsobjekt nicht um ein eingetragenes Baudenkmal und auch nicht um ein Bodendenkmal. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass vermutete Bodendenkmäler in der Nähe vorhanden sind. Hier könnte ein erhöhter Schutzanspruch bezogen auf geplante Bodeneingriffe am Objekt bzw. auf dem Grundstück geplant sein. Hierzu müsste das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege beteiligt werden, die entsprechende Maßnahmen gemeinsam mit der Stadt Bad Münstereifel als Untere Denkmalbehörde formulieren würden, so diese erforderlich sind. Es wäre für diese Art von Maßnahmen mit zu erwartenden Eingriffen in den Boden, die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 15 Abs. 2 DSchG und ggf. auch eine Grabungserlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG erforderlich. Letztere ist erforderlich und beim Kreis Euskirchen als Obere Denkmalbehörde zu beantragen, sofern dies über die zuvor erteilte Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 DSchG durch die Stadt im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege gefordert wurde. Im Bestand besteht diesbezüglich keine Wertrelevanz.

Überbau

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

Erschließung

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

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Münstereifel wird bescheinigt, dass das Grundstück unmittelbar an die Brühler Straße grenzt und es sich bei der Brühler Straße um eine überörtliche Straße (Landstraße Nr. 194) handelt. Für zukünftige Baumaßnahmen (Erneuerung, Verbesserung) können bei überörtlichen Straßen für die Fahrbahn keine Straßenbaubeiträge erhoben werden. Die Beitragspflicht gem. $ 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) NRW bezieht sich lediglich auf Nebenanlagen. Zurzeit sind aber keine Baumaßnahmen geplant.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück tatsächlich an die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) und Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist. Der zu entrichtende Kanalanschlussbeitrag sowie Wasseranschlussbeitrag gem. S 8 KAG NRW, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, ist festgesetzt und abgegolten.

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

5 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte) und rückseitig stark ansteigend. Die Freiflächen (z.B. Garten) sind überwiegend nach Nord-Westen ausgerichtet.

Baugrund

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

Bergbau

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

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreis Euskirchen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen
bzw. entsprechende Verdachtsflächen vor.

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

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung

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

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen und Informationen diverse Jahre, u.a. 1958, 1967 und zuletzt ca. 1997 (vgl. Baugenehmigungen)

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

Bauweise des Wohngebäudes

- Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
- zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem Dachgeschoss
- Fundamente: Beton
- Außenwände (tragend): Kalksandsteinmauerwerk, Außenwände (nicht tragend): Bimssteinmauerwerk und Trennwände Wohngeschosse: Kalksandsteinmauerwerk
- Decken: Erd- und Obergeschoss in Stahlbeton B25
- Treppen: Stahlkonstruktion einschließlich Geländer, Stufen mit Belag aus strapazierfähigem Stein
- Dach: Pult- und Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Fassade: Verklinkerung
- Heizung: Gas
- Sonstiges: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz, Zugang ins Obergeschoss über Außentreppen und Laubengänge

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen, etc.)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedung

Ausstattungsmerkmale und Zustand der Wohnung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: überwiegend Laminat, bereichsweise Vinyl und Fliesen
- Wände: überwiegend gestrichener Innenglattputz sowie gestrichene Raufasertapete, Küche mit Fliesenspiegel, Sanitärbereiche mit Verfliesungen
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz sowie gestrichene Raufasertapete
- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Dachflächenfenster aus Kunststoff
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Wohnungseingangstür aus Holz
- Badezimmer: mit WC (hängend), Badewanne mit Duschvorrichtung (ohne feste Abtrennung) und Waschtisch mit Unterschrank
- Sonstiges: Lagerraum, rückwärtige Terrasse

Zubehör

In der Wohnung Nr. 9 konnte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein Zubehör festgestellt werden.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Zustand der baulichen Anlagen

Der ursprüngliche Baujahr der baulichen Anlagen mit der zu bewertenden Wohnung ist nicht exakt bekannt. Laut vorliegender Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 1997 in ein Wohnhaus umgebaut (vgl. Kap. „Baugenehmigungen"). Es erfuhr in der (jüngeren) Vergangenheit augenscheinlich nur wenige durchgreifende Modernisierungen (z.B. Verkleidung der offenen Dachsparren). Im Rahmen der letzten Ortsbesichtigung konnten bereichsweise Schäden und Unterhaltungsrückstände (z.B. Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit) an den gemeinschaftlichen Anlagfestgestellt werden (vgl. Fotos). Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt; zudem ist auf die Instandhaltungsrücklage zu verweisen. Es wird dabei grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Zustand der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 9 befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand. Im Rahmen des Ortstermins konnten nur kleinere wesentlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden, z.B. Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit im Bereich zur Terrasse sowie Befestigungen an der Terrasse selbst. Es wird ein pauschaler Abschlag von 5.000 EUR als marktgerecht im Sinne des § 8 ImmoWertV erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) und auch bewegliche Teile (z.B. Rollläden) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vollständig überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

Energetische Qualität

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

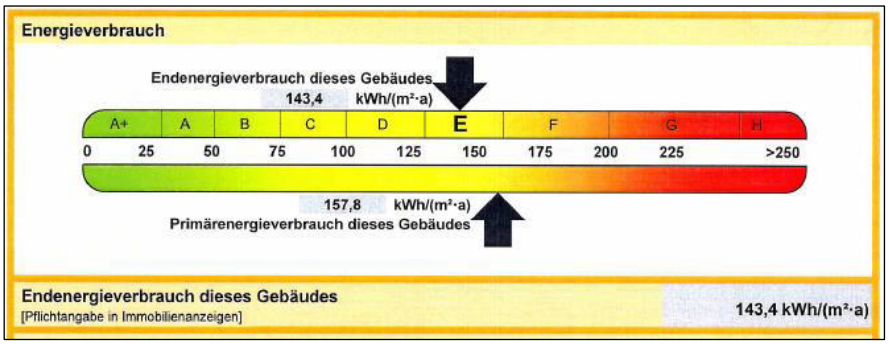
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht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

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

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

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

Seitens der WEG-Verwaltung wurde mir für das Gebäude "Brühler Str. 1-3, 53902 Bad Münstereifel (Eicherscheid)" ein Energieausweis (Nr. NW-2018-002298782) für Wohngebäude vom 25. Oktober 2018 (gültig bis zum 24. Oktober 2028) gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Verfügung gestellt. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Bei dem vorgelegten Energieausweis handelt es sich um einen verbrauchsabhängigen Energieausweis.



Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergieverbrauch von 143,4 kWh/(m² x Gebäudenutzfläche). Dieser stellt sich im Vergleich zu üblichen Kenngrößen durchschnittlich dar. Der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (als Einzelmaßnahme oder in Zusammenhang mit größerer Modernisierung):

- Heizungsanlage: Überprüfung der Heizung und Anlagenkomponenten. Mögliche Maßnahmen können sein: Dämmung der zugänglichen Leitungen in unbeheizten Räumen, hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

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

6.3 Flächen und Aufteilung

Wohnfläche und Aufteilung

Es liegen aus diversen Quellen (z.B. Bauakte und Teilungserklärung mit Nachträgen) Wohnflächenberechnungen und Grundrisspläne vor, die anhand jedoch nicht vollständig nachvollzogen werden konnten. Zudem ergeben sich Abweichungen zu Feststellungen im Rahmen des Ortstermins; insbesondere wurden im DG drei Zimmer vorgefunden, anstatt der dargestellten zwei Räumlichkeiten (vgl. Fotos). Trotz schriftlicher Anfrage wurden die aktuellen Aufteilungspläne zur Teilungserklärung vom zuständigen Grundbuchamt nicht übersandt. Die nachfolgend dargestellten Pläne basieren daher auf Unterlagen zur Abgeschlossenheit sowie einer älteren Teilungserklärung.

Die Wohnfläche wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse, der Katasterkarte und der Erkenntnisse aus dem Ortstermin in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) zu rd. 99 m² ermittelt. Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Die Fläche der Terrasse wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit einem üblichen Ansatz von 25 Prozent angesetzt.
- Die Nutzflächen des Lagerraums erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 04. Februar 1997 unter dem Aktenzeichen Nr. 02121-96-05 vom Kreis Euskirchen ausgestellt.

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungs- und Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Wertermittlung an dem Ertragswertverfahren. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen (Vergleichspreise) sowie veröffentlichte Rohertragsfaktoren.

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeines Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

	Rohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag (Wohnung + Bodenwertanteil)
–	Bodenwertverzinsung
=	Reinertrag (Wohnung)
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
=	Ertragswert (Wohnung)
+	Bodenwertanteil
=	vorläufiger Ertragswert
±	ggf. Marktanpassung
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Hinweis

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

8 Ertragswertverfahren

8.1 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Mieten

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

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

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

Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale (insbesondere Lage, Ausstattung, Zustand, Wohnfläche und Aufteilung) eine Nettokaltmiete von 6,50 EUR/m² für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt; für den Außenstellplatz werden zusätzlich 25,00 EUR/Monat als marktüblich eingestellt.

Rohertrag

Mit den beschriebenen Mietansatz ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

	Wohnungsmiete (7,00 EUR/m² x 99 m²)	693 EUR/Monat
+	Stellplatzmiete	25 EUR/Monat
=	Gesamtmiete	718 EUR/Monat
x	Anzahl der Monate	12
=	Rohertrag	8.616 EUR/Jahr

8.2 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung

Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen zu rd. 485 EUR/Jahr für die Wohnung und den Außenstellplatz ermittelt.

Betriebskosten

Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen zu rd. 1.524 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 99 m² Wohnfläche sowie den Außenstellplatz ermittelt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 172 EUR/Jahr.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	485 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	1.524 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	172 EUR/Jahr
Summe	**2.181 EUR/Jahr**

8.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

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

8.4 Liegenschaftszinssatz

Definition

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

Liegenschaftszinssatz

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

Hierbei handelt es sich um durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird ein um 30 Basispunkte erhöhter Liegenschaftszinssatz von 2,5 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 20,930.

8.5 Bodenwertanteil

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Dorfgebiet festsetzt. (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 24 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 12. März 2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2025 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bad Münstereifel
Gemarkungsname	Münstereifel
Nummer	40902
Bodenrichtwert	95 EUR/m² (ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Breite	18 m

Korrektur wegen der Topographie, Lage und Ausrichtung der Freiflächen

Innerhalb der Bodenrichtwertzone befinden sich Grundstücke mit einer deutlich besseren Lage. Zudem werden im vorliegenden Fall aufgrund der ungünstigen topographischen Verhältnisse, der nachteiligen Lage sowie der ungünstigen Ausrichtung der Freiflächen Abschläge in der Wertermittlung berücksichtigt, da diese die Nutzungsqualität und Marktgängigkeit des Grundstücks mindern. Darüber hinaus wird ein Abschlag aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen angesetzt (vgl. Kap. „Verkehrsimmissionen"). Insgesamt wird eine Minderung des Bodenrichtwertes um rd. 20 Prozent für angemessen erachtet. Hieraus ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 76 EUR/m² (= 95 EUR/m² × 0,80).

Bodenwertanteil

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 76 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	76 EUR/m²
x	Grundstücksgröße	1.284 m²
=	Bodenwert (absolut)	97.584 EUR
x	Miteigentumsanteil	1.320/10.000
=	Bodenwertanteil	12.881 EUR

8.6 Ertragswert

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Eine zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV wird im vorliegenden Fall nicht für sach- und marktgerecht erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung wegen des Zustands der Wohnung von rd. 5.000 EUR zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	8.616 EUR/Jahr
−	Bewirtschaftungskosten	2.181 EUR/Jahr
=	Grundstücksreinertrag	6.435 EUR/Jahr
−	Bodenwertverzinsung	322 EUR/Jahr
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	6.113 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,930
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	127.945 EUR
+	Bodenwertanteil	12.881 EUR
=	vorläufiger Ertragswert	140.826 EUR
±	ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert	140.826 EUR
−	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	5.000 EUR
=	Ertragswert	135.826 EUR

8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrolle

Kennzahlen

Im Hinblick auf das Ergebnis können folgende Kennzahlen ausgewiesen werden:

Merkmal des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	9,5 %
Gebäudefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	1.372 EUR/m²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	15,8
Brutto-Rendite (GY)	6,3 %
Netto-Rendite (NY)	4,9 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	4,5 %

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 45 Datensätze) in den letzten fünf Jahren (bezogen auf den Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	548 EUR/m²
Unteres Quartil	1.796 EUR/m²
Median	2.128 EUR/m²
Oberes Quartil	2.455 EUR/m²
Maximum	3.335 EUR/m²

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts mit rd. 1.422 EUR/m² Wohnfläche (= 140.826 EUR ÷ 99 m²) liegt in der Spanne zwischen dem Minimum und unteren Quartil der Daten. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale sowie der Gesamtbeurteilung wird der Ertragswert hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

Rohertragsfaktoren

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen hat im Grundstücksmarktbericht Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen $<$ 40 Jahre Restnutzungsdauer in einer aus der Standardabweichung resultierenden Spanne von 16,0 bis 22,4 veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall ergibt sich Ertragsfaktor von rd. 16,3 (vorl. Ertragswert ÷ Rohertrag). Der Ertragswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale sowie der SWOT-Analyse hierdurch in seiner Größenordnung erneut bestätigt.

9 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Wohnung Nr. 9, Brühler Str. 1, 1A, 3, 53902 Bad Münstereifel zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 02. Februar 2026 geschätzt auf

136.000 EUR

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

Rheinbach, 16. März 2026

Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack
Industriestraße 2
53359 Rheinbach
Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771
www.svb-haack.de
info@svb-haack.de