



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im
Kreis Euskirchen**

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück in 53947 Nettersheim-Marmagen, Stritterhofer Weg 3



Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart und Lage	Größe		
				ha	ar	m ²
Marmagen	12	185	Wohnbaufläche		9	60

Grundbuch von XXX

Eigentümer aktuell: XXX

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

Vorsitzendes Mitglied	Bernd Pützer
Weiterer Gutachter	Christian Göbbels
Weiterer Gutachter	Josef Keischgens

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Erläuterung zum Antrag	Seite 3
2. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren	
2.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
2.2 Sonstige Grundlagen	Seite 3
2.3 Verfahren der Wertermittlung	Seite 3
3. Grundstücksbeschreibung	
3.1 Lage und Zuschnitt	Seite 4
3.2 Baurechtliche Ausweisung	Seite 4
3.3 Erschließung	Seite 4
3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	Seite 4
4. Bauliche Anlagen	
4.1 Art der Gebäude und Baujahr	Seite 5
4.2 Baubeschreibung	Seite 5
4.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	Seite 6
4.4 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	Seite 6
5. Wertermittlung	
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 7
5.2 Bodenwertermittlung	Seite 7
5.3 Sachwertermittlung	Seite 9
6. Verkehrswert	Seite 15

Anlagen

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Außenfotos

1. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

Antragsteller: Amtsgericht Schleiden, Az: 21 K 7/25

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 23.10.2025

Vermietungssituation: XX.

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Ortsbesichtigung

Da eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen nicht zugelassen wurde, erfolgte die Bewertung antragsgemäß nach äußerer Inaugenscheinnahme sowie nach Aktenlage.

2. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung - Anwendungshinweise (ImmoWertA)

2.2 Sonstige Grundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 277

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtszeitraum 2024) online unter www.boris.nrw.de abrufbar

Bodenrichtwertkarte (www.boris.nrw.de)

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Örtliche Ermittlungen

Fachliteratur:

a) Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

b) Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

c) Sprengnetter-Bibliothek

2.3 Verfahren der Wertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV v. 14. Juli 2021).

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Abteilung Umwelt des Kreis Euskirchen, Team Wasser- und Bodenschutz, besteht keine Altlastenverdachtsfläche.

Hinweis: Pflichten und Regelungen zu Haftungsfragen u.ä. hierzu sind dem Bundes-

Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 entnehmbar.

3. Grundstücksbeschreibung:

3.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, liegt am süd-westlichen Rand von Nettersheim-Marmagen rd. 560 m über NHN. Das direkte Umfeld ist von Wohnhausbebauung geprägt. Das regelmäßig geschnittene Grundstück grenzt mit rd. 26 m Front an die mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaute, erschließende Straße "Stritterhofer Weg". Die Grundstückstiefe misst bis zu 52 m.

Weitere Einzelheiten zur Grundstückslage und -gestalt können dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen werden.

Marmagen mit rd. 1 700 Einwohnern ist Ortsteil der Gemeinde Nettersheim und liegt rd. 4 km südöstlich des Kernortes in landschaftlich reizvoller Nordeifel. Die Entfernung zur Kreisstadt Euskirchen beträgt ca. 32 km und zur Großstadt Köln etwa 65 km.

In Marmagen befindet sich eine Gemeinschaftsgrundschule. Verkehrsmäßig ist Marmagen über die 8 km entfernt verlaufende Autobahn A 1, sowie über die Landstraßen 204 und 205 gut zu erreichen. Bahnanschluss an die Bahnlinie Köln-Trier besteht im Kernort Nettersheim. Die Umgebung von Marmagen ist hügelig, sowie überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt.

3.2 Baurechtliche Ausweisung

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich von Nettersheim-Marmagen nicht. Das Grundstück liegt gem. § 34 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W-Gebiet) dargestellt.

3.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingebaut. Das Grundstück hat Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

Erschließungsbeitrag nach dem BauGB ist nicht mehr zu zahlen.

Kanalanschlussbeitrag ist abgerechnet.

3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Im Baulastenverzeichnis ist keine Eintragung vermerkt.

In Abt. II des Grundbuches besteht folgende Eintragung:

Miterbenanteil XX am Nachlass XX (VI 53/76 AG Blankenheim) gepfändet für XX gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Schleiden vom 02.06.2014 (AZ: 15 M 707/14). Eingetragen am 21.08.2014

4. Bauliche Anlagen:

Die Beschreibung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme sowie auf Grundlage der Bauakte gefertigt, da eine Besichtigung des Wohnhauses nicht zugelassen wurde.

4.1 Art der Gebäude und Baujahr

Lfd. Nr. 1: I- geschossiges Wohnhaus (Fertighaus in Fachwerk-Montagebauweise), ausg. DG, unterkellert mit integrierter Garage Baujahr ca. 1948/49 in Köln, dort abgebaut und 1963 an heutiger Stelle wieder aufgebaut

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine weitere bauliche Anlage (Stall). Diesem wird jedoch aufgrund des augenscheinlich schlechten Zustandes kein Wert mehr beigemessen.

4.2 Baubeschreibung

Die Beschreibung wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie nach den Angaben der Eigentümer gefertigt. Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf vorliegenden Unterlagen (Bauakte), Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Montagefertighaus, Fachwerkkonstruktion
Fundamente: Beton
Kellerwände: innen und außen: massiv
Umfassungswände: Holzständerwerk mit Heraklithplatten ausgefacht
Innenwände: Holzständerwerk mit Heraklithplatten ausgefacht
Geschossdecken: KG: Beton
EG: Holzbalkendecke
Treppen: ./.
Fußböden: ./.
Innenansichten: ./.
Deckenflächen: ./.
Fenster: Holzsprossenfenster tlw. mit Doppel- u. tlw. mit Einfachverglasung
Rollläden: keine
Türen: Eingangstür: Massivholztür mit Glaseinsätzen u. Sprossen
Kellereingangstür: Holztür mit Glaseinsatz u. Sprossen
Garagentor: zweiflügeliges Holzbrettertor
Elektroinstallation: ./.
Sanitäre Installation: ./.
Heizung: ölbefeuerte Zimmeröfen,
Stahltank zur Ölbevorratung (Einbau vermutlich 1967)

Warmwasserversorgung: ./.

Kamin: Ziegelstein

Fassade: EG und DG: Strukturputz gestrichen
 KG: glatt verputzt u. gestrichen

Dach

Dachkonstruktion: Holzsatteldach mit Betondachsteinen eingedeckt

Dachrinnen: Kupfer

Anmerkung: *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine einzelnen Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, Fenster, etc.) vorgenommen wurden.*

Bauschäden und –mängel, unfertige Bauteile, wirtschaftliche Wertminderung

Nach dem äußeren Eindruck besteht starker Instandhaltungsstau in fast allen Gewerken.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Wasser und Kanal

4.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)		
						Bereich a	Bereich b	Bereich c
KG	+	1,00	12,84	7,22	a	92,70		
EG	+	1,00	12,84	7,22	a	92,70		
DG	+	1,00	12,84	7,22	a	92,70		
Summe						278,10		

m²

4.4 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Bauakte sowie aus einer gutachterlichen Stellungnahme aus dem Jahr 2012, bei welcher ein örtliches Aufmaß erstellt wurde, ermittelt.

Wohnfläche EG: 76,19 m²

Wohnfläche DG: 58,89 m²

Wohnfläche insgesamt: 135,08 m²

5. Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung 23.10.2025,

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (Einfamilienhaus mit Garage) vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da die Immobilie üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude [Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen] und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen z.B.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

5.2 Bodenwertermittlung

Aufteilung des Grundstücks in Bewertungsteilbereiche:

Wohnbaufläche:	745 m ²
Gartenland:	<u>215 m²</u>
	960 m ²

Im Allgemeinen ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln. Liegen aus der näheren Nachbarschaft keine zeitnahen Kaufpreise vor, so sind und können die Kaufpreise von anderen Gebieten herangezogen werden. Zu beachten ist, dass eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Merkmalen Beachtung findet.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist an

- das Maß der baulichen Nutzung
 - die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
 - die Grundstücksgröße
 - die Grundstückstiefe
 - den erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand
- objektspezifisch anzupassen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2025 beträgt für die Wohnbaufläche in dieser Lage von Nettersheim-Marmagen 95 €/m² für baureife Grundstücke unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Erschließung.

Die weiteren Normierungen des Bodenrichtwertes lauten wie folgt:

Wohngebiet (W- Gebiet), 18 m Front, 35 m Grundstückstiefe, 630 m² Fläche.

Zusätzlich lagen dem Gutachterausschuss Kaufpreise über entsprechende Flächen zum Vergleich vor.

Soweit der herangezogene Bodenrichtwert sich hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von dem zu bewertenden Objekt unterscheidet, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, wird dies nachfolgend angemessen berücksichtigt.

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert wird demnach unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnitts wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Gesamtbodenwerts:	
Bewertungsteilbereich Wohnbaufläche: 745 m ² x 95 €/m ² =	rd. 70.800 €
Bewertungsteilbereich Gartenland: 215 m ² x 95 €/m ² x 0,23 =	rd. 4.700 €
Summe:	75.500 €

5.3 Sachwertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts (Wert des Bodens, der Gebäude und der Außenanlagen) durchgeführt.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingerechnet und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachterausschuss kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Die Höhe der eventuellen Wertminderung ist nicht unbedingt identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten sind (möglicherweise höher) zu veranschlagen. Bei der Bewertung werden diese Kosten nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Altersabschreibung erforderlich sind. Komplett neu errichtete (und berücksichtigte) Gewerke müssten ansonsten positiv bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	539,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	278,10 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	149.895,90 €
Baupreisindex (BPI) 23.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	284.202,63 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	284.202,63 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		87,50 %
• Faktor	x	0,125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	35.525,33 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	37.525,33 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		37.525,33 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	41.525,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	112.325,33 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	112.325,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	37.548,00 €
Sachwert	=	74.777,33 €
	rd.	75.000,00 €

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	54,0	353,70
2	725,00	46,0	333,50
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			687,20
gewogener Standard =			1,5

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 687,20 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- fehlender Drempel bei ausgebautem DG × 0,980

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990) × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 538,76 €/m² BGF
rd. 539,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
2 Dachgauben	1.000,00 €
Kelleraußentreppe	500,00 €
Eingangstreppe	500,00 €
Summe	2.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none">• Abrisskosten (695 m³ (Bruttorauminhalt) x 57 €/m³ = rd. 40.000 €) nach 10 Jahren RND mit 2,5% abgezinst (40.000 €/1,025¹⁰)	-31.248,00 €
<ul style="list-style-type: none">• geschätzte Abrisskosten Nebengebäude	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Risikoabschlag infolge der nicht zugelassenen Innenbesichtigung (für evtl. Schäden)	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Gartenland	4.700,00 €
Summe	-37.548,00 €

6. Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Die Wertermittlung wurde nach dem Sachwertverfahren durchgeführt.

Da sich individuell genutzte Einfamilienhäuser auf dem Immobilienmarkt regelmäßig am Sachwert orientieren, wird der Verkehrswert (Marktwert) aus diesem abgeleitet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Weitere Einzelheiten hierzu sind innerhalb der Sachwertermittlung erläutert.

Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) aufgrund des Sachwertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

75.000 €

in Worten: *fünfundsiebzigtausend* Euro festgestellt.

Die Bewertung erfolgte nach äußerer Inaugenscheinnahme sowie auf Grundlage der Bauakte, da beim Ortstermin eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde.

Euskirchen, 23.10.2025

gez. Pützer
(Vorsitzender)

gez. Keischgens
(weiterer Gutachter)

gez. Göbbels
(weiterer Gutachter)

Ausgefertigt: 30.10.2025