



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im
Kreis Euskirchen**

**Wertgutachten
über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks**



Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart und Lage	Größe		
				ha	ar	m ²
Blankenheim	2	239	Wohnbaufläche, Graf-Hermann-Straße		5	57

Grundbuch von xx

Eigentümer: xx

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

Vorsitzender Krs.Verm.Direktor Dipl. Ing. Bernd Pützer

Gutachterin Dipl.-Ing. Manuela Schnichels (Architektin)

Gutachter Dipl.-Wirtsch.-Ing. Thomas Daniels

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren	
1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.2 Sonstige Grundlagen	Seite 3
1.3 Verfahren der Wertermittlung	Seite 3
2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag	Seite 3
3. Grundstücksbeschreibung	
3.1 Lage und Zuschnitt	Seite 4
3.2 Bauliche Ausweisung	Seite 4
3.3 Erschließung	Seite 4
3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	Seite 4
4. Aufbauten	
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 8
5.3 Sachwertermittlung	Seite 9
5.4 Ertragswertermittlung	Seite 14
6. Verkehrswert	Seite 17
<u>Anlagen</u>	
Auszug aus der Liegenschaftskarte	
Fotos	

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung - Anwendungshinweise (ImmoWertA)

1.2 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 Gerandy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

c) Mittag, Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die

Belange der Verkehrswertermittlung

d) Sprengnetter-Bibliothek

1.3 Verfahren der Wertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV 21 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 Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV v. 14. Juli 2021).

2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

Antragsteller: Amtsgericht Schleiden

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 17.09.2025

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.

Vermietungssituation: xx

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

3. Grundstücksbeschreibung:

3.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Objekt liegt in westlicher Ortslage von Blankenheim, rd. 535 m über NN. Das überwiegende Umfeld ist von Wohnhausbebauung geprägt.

Mit rd. 4,5 m Front grenzt das regelmäßig geschnittene Grundstück nördlich an die mit Ver- und Entsorgungsleitungen noch nicht endgültig ausgebauten Straße „Graf-Hermann-Straße“. Die Grundstückstiefe misst ca. 30 m.

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

Der historisch geprägte Ort Blankenheim mit rd. 1 900 Einwohnern liegt ca. 35 km südlich der Kreisstadt Euskirchen und 70 km von der Großstadt Köln in der Südspitze des Landes NRW. Mit einer mittleren Höhenlage von ca. 480 m über N.N. und einer Flächenausdehnung von 148,54 qkm ist Blankenheim zugleich Gemeindeverwaltung von weiteren 17 Ortschaften. Das Umland ist überwiegend land – und forstwirtschaftlich genutzt und liegt im Bereich des Deutsch/Belgischen Naturparks. Die Verkehrsanbindung ist gut. Man erreicht Blankenheim über die B 51 und B 258. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 1 erreicht man nach rd. 4 km. Bahnanschluss besteht im 3 km entfernten Blankenheim-Wald. Blankenheim verfügt über ein Schulzentrum, Einkaufszentrum und weitere infrastrukturelle Einrichtungen.

3.2 Planungsrechtliche Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 4W Am Schlatherberg. Die Festsetzungen hierin lauten: Reines Wohngebiet (WR), I-geschossig, GRZ 0,3, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und hat Strom-, Wasser- sowie Kanalhausaanschluss. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingebaut. Erschließungsbeitrag nach dem BauGB ist nicht mehr zu zahlen, der Kanalanschlussbeitrag ist abgerechnet.

3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Blankenheim.

Bezug: Bewilligung vom 18.12.2020 (UR-Nr. 1463/2020, Notar Dr. Georg Böcker, Blankenheim). Eingetragen am 25.03.2021.

Im Baulistenverzeichnis bestehen keine Eintragungen.

4. Aufbauten

4.1 Art der Gebäude und Baujahr

Lfd Nr. 1 I – geschossiges Wohnhaus (Fertighaus der Firma Schwabenhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, Rohbauzustand

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 werthaltig sind.

Hinweis: Eine Besichtigung des Spitzbodens war wegen defekter Einschubtreppe nicht möglich.

Ifd. Nr. 1 Wohnhaus

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Holzständerwerk (Fertighaus)
Fundamente:	Bodenplatte Beton
Umfassungswände:	Holzständerwerk
Innenwände:	Holzständerwerk
Geschoßdecken:	EG: Holzbalkendecke
Treppen:	EG: Holztreppe Buche mit Holzhandlauf Buche Treppe zum Spitzboden: Einschubtreppe
Fußböden:	allgemein: Estrichbelag EG: -/- DG: -/- Spitzboden: -/-
Wandflächen:	EG und DG: Gipskartonplatten
Deckenflächen:	EG und DG: Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung BJ 2021
Rollläden:	PVC-Rollläden
Türen:	Innentüren: -/- Eingangstür: Holz-Blockzargentür mit Glaseinsatz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Sanitäre Installation:	EG: -/- DG: -/-
Heizung:	Fußbodenheizung über Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage
Außenfassaden	verputzt und gestrichen

Dach

Dachkonstruktion: Holzsatteldach
 Dacheindeckung: Betondachstein
 Dachrinnen aus Zink

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

Schäden und Mängel:

Schaden an der Fassade durch äußere Gewalteinwirkung

Besondere Bauteile und Einrichtungen:

Keine

Außenanlagen insgesamt:

Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Kanal
 Tlw. mit Lava befestigte Flächen

4.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Geschoss / Grundrissebene (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)		
					Bereich a	Bereich b	Bereich c
EG	+	1,00	10,18	8,98	a	91,42	
DG	+	1,00	10,18	8,98	a	91,42	
			Summe BGF	182,84			
m ²							

4.4 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (nach örtl. Aufmaß)

Lfd. Nr. 1 Wohnhaus

EG

differenzierte Raumbezeichnung (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
Abstellraum	+	1,00	1,010	0,990	1,00	0,50	0,50
Abstellraum	+	1,00	2,250	1,010	2,27	0,50	1,14
Küche/Esszimmer	+	1,00	4,720	0,300	1,42	1,00	1,42
Küche/Esszimmer	+	1,00	3,490	0,920	3,21	1,00	3,21
Küche/Esszimmer	+	1,00	8,400	3,220	27,05	1,00	27,05
Wohnzimmer	+	1,00	1,790	0,130	0,23	1,00	0,23
Wohnzimmer	+	1,00	5,310	3,500	18,58	1,00	18,58
Bad	+	1,00	3,160	2,230	7,05	1,00	7,05
Bad	-	1,00	0,840	0,180	0,15	1,00	-0,15
Hauswirtschaftsraum	+	1,00	3,150	2,410	7,59	1,00	7,59
Flur	+	1,00	1,330	1,290	1,72	1,00	1,72
Flur	+	1,00	4,900	1,490	7,30	1,00	7,30
Flur	-	1,00	1,150	0,290	0,33	1,00	-0,33
							8,69

Summe Wohnfläche EG **75,31** m²

DG

differenzierte Raumbezeichnung	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
Bad	+	1,00	4,780	3,570	17,06	1,00	17,06	
Bad	-	1,00	3,570	1,100	3,93	0,50	-1,97	
Bad	-	1,00	1,250	0,130	0,16	1,00	-0,16	
Bad	-	1,00	2,400	0,180	0,43	1,00	-0,43	14,50
Raum 3	+	1,00	4,760	3,500	16,66	1,00	16,66	
Raum 3	-	1,00	4,760	1,100	5,24	0,50	-2,62	14,04
Raum 2	+	1,00	4,730	4,260	20,15	1,00	20,15	
Raum 2	-	1,00	4,730	1,100	5,20	0,50	-2,60	
Raum 2	-	1,00	1,230	0,770	0,95	1,00	-0,95	16,60
Raum 1	+	1,00	4,780	4,030	19,26	1,00	19,26	
Raum 1	-	1,00	4,780	1,100	5,26	0,50	-2,63	
Raum 1	-	1,00	0,240	0,190	0,05	1,00	-0,05	
Raum 1	-	1,00	1,290	0,730	0,94	1,00	-0,94	15,64
Flur	+	1,00	2,290	1,360	3,11	1,00	3,11	3,11

Summe Wohnfläche DG	63,89	m²
Summe Wohnfläche Gebäude	139,20	m²

5. Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung 17.09.2025

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

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(beitragsrechtlichen) Zustand
- objektspezifisch anzupassen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2025 beträgt in dieser Lage von Blankenheim 60 €/m² für baureife Grundstücke unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Erschließung.

Die weiteren Normierungen des Bodenrichtwertes lauten wie folgt:

Wohngebiet (W- Gebiet), I-II-geschossig, 18 m Front, 35 m Grundstückstiefe, 630 m² Grundstücksfläche.

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:

<u>Bodenwertermittlung:</u> $557 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 = 33.420 \text{ €}$	
<u>Anpassung an Grundstücksgröße:</u> Wertaufschlag in Höhe von 2 % infolge der tatsächlichen Grundstücksgröße von 557 m² (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, Pkt. 4.7.4) $557 \text{ m}^2 * 60 \text{ €/m}^2 * 1,02 = 34.088,40 \text{ €}$	
<u>Anpassung aufgrund Topographie</u> Wertabschlag in Höhe von 5 % aufgrund der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit sowie der unterschiedlichen Höhenlagen und der damit einhergehenden Einsehbarkeit des Grundstücks $34.088,40 \text{ €} * 0,95 = 32.383,98 \text{ rd. } 32.400 \text{ €}$	32.400 €

5.3 Sachwertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 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 2021)

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

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 miterfasst 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. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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 2021)

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 2021)

Die Restnutzungsdauer 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 Unterhaltungsstaus 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 den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (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 2021)

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 2021)

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 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 2021 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021. 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 2021 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= 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)	=	1.080,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	182,84 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	197.467,20 €
Baupreisindex (BPI) 17.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	372.423,14 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	372.423,14 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		78 Jahre
• prozentual		2,50 %
• Faktor	x	0,975
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	363.112,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	363.112,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 19.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 382.112,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.400,00 €
vorläufiger Sachwert	= 414.512,56 €
Sachwertfaktor	× 0,87
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 360.625,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 106.000,00 €
Sachwert	= 254.625,93 €
	rd. 255.000,00 €

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,7	0,3	
Dach	15,0 %			0,8	0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	59,6 %	35,9 %	4,5 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	59,6	598,98
4	1.215,00	35,9	436,18
5	1.515,00	4,5	68,18
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.103,34			
gewogener Standard = 3,5			

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 = 1.103,34 €/m² BGF

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

- Drempel bei ausgebautem DG × 1,030

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (nach 2010) × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.079,62 €/m² BGF
rd. 1.080,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	4.000,00 €
geschätzte Kosten zur Herstellung einer Vermietbarkeit	15.000,00 €
Summe	19.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-106.000,00 €
• Restarbeiten Innenausbau, Sockelabdichtung und Haustechnik	-90.000,00 €
• Fertigstellung Außenanlagen	-15.000,00 €
• Schaden an der Fassade	-1.000,00 €
Summe	-106.000,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

Allgemeine BegriffserläuterungenDas Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Ertragswertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrags durchgeführt.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags und des vorläufigen Ertragswerts die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (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 2021)

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 Unterhaltsaufwendungen, 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

Normalzustand unter Berücksichtigung der Altersabschreibung erforderlich sind. Komplett neu errichtete (und berücksichtigte) Gewerke müssten ansonsten positiv bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Ertragswertberechnung

Die Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete erfolgte, unter Berücksichtigung von Lage, Gesamtwohnfläche, Wohnungszuschnitt und Ausstattung, auf Basis von vorliegenden aktuellen Vergleichsmieten für Wohnhäuser. Ferner wurde der Mietspiegel der Stadt Mechernich zur groben Orientierung herangezogen. In dem angegebenen Mietwert ist die Nutzung des Gartens bereits enthalten.

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ifd. Nr. 1 Wohnhaus	139,20	6,60	918,72	11.024,64

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der geschätzten, marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.024,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	— 2.528,29 €
jährlicher Reinertrag	= 8.496,35 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,90 % von 32.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	— 615,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.880,75 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz (sachverständig im Rahmen der Standardabweichung angepasst)	
und RND = 78 Jahren Restnutzungsdauer	× 40,507
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 319.225,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.400,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 351.625,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (analog Sachwert)	— 106.000,00 €
Ertragswert	= 245.625,54 €
	rd. 246.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.948,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	220,49
Summe			2.528,29 (ca. 23 % des Rohertrags)

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 Sach- und Ertragswertverfahren 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.

Der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks wird demnach zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 aufgrund des Sachwertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

255.000 €

in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro festgestellt.

Unterstützend und zur Kontrolle wurde der Ertragswert ermittelt.

Euskirchen, 17.09.2025

gez. Pützer
(Vorsitzender)

gez. Schnichels
(Gutachterin)

gez. Daniels
(Gutachter)