



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im  
Kreis Euskirchen**

**Wertgutachten  
über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks**



Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart und Lage	Größe		
				ha	ar	m <sup>2</sup>
Holzmülheim	5	112	Wohnbaufläche, Am Silberberg 1b		16	25

**Grundbuch von xx**

**Eigentümer:** xx

**Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:**

<b>Vorsitzender</b>	<b>Krs.Verm.Direktor Dipl. Ing. Bernd Pützer</b>
<b>Gutachterin</b>	<b>Dipl.-Ing. Manuela Schnichels (Architektin)</b>
<b>Gutachter</b>	<b>Dipl.-Wirtsch.-Ing. Thomas Daniels</b>

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.09.2025**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren</b>	
1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.2 Sonstige Grundlagen	Seite 3
1.3 Verfahren der Wertermittlung	Seite 3
<b>2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag</b>	Seite 3
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	
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 5
<b>4. Aufbauten</b>	
4.1 Art der Gebäude und Baujahr	Seite 6
4.2 Baubeschreibung	Seite 6
4.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite 8
4.4 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	Seite 8
<b>5. Wertermittlung</b>	
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 9
5.2 Bodenwertermittlung	Seite 10
5.3 Sachwertermittlung	Seite 11
5.4 Ertragswertermittlung	Seite 17
<b>6. Ermittlung Barwert der Photovoltaikanlage</b>	Seite 20
<b>7. Verkehrswert (Marktwert)</b>	Seite 21

### Anlagen

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](http://www.boris.nrw.de) abrufbar

Bodenrichtwertkarte ([www.boris.nrw.de](http://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) 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 v. 14.07.2021 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. 14.07.2021).

## **2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag**

Antragsteller: Amtsgericht Schleiden

Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 17.09.2025**

### Altlasten:

*Gemäß Auskunft der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Euskirchen besteht keine Altlastenverdachtsfläche.*

*Hinweis: Pflichten und Regelungen zu Haftungsfragen u.ä. hierzu sind dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 entnehmbar.*

**Mietsituation:** xx

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

### **3. Grundstücksbeschreibung:**

#### **3.1 Lage und Zuschnitt**

Das zu bewertende Objekt liegt in Nettersheim-Holzmülheim, in südöstlich geneigter Topographie, rd. 447 m über NHN. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Wohnhausbebauung geprägt.

Das mit einem Wohnhaus sowie Doppelgarage bebaute, regelmäßig geschnittene Grundstück grenzt südwestlich an die mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaute, erschließende Straße "Am Silberberg". Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft diese Erschließungsstraße als wassergebundener Wirtschaftsweg. Südlich grenzt das Grundstück an das Flurstück 111 welches im Bereich der Grundstücksgrenze des zu bewertenden Grundstückes als Privatstraße ausgebaut ist. Diese Privatstraße ragt mit einer Größe von ca. 37 m<sup>2</sup> auf das zu bewertende Grundstück. In beiden Grundbuchblättern sind daher Grunddienstbarkeiten (Zugangs- und Zufahrtsrecht) eingetragen. Die Grundstückstiefe beträgt insgesamt bis zu 50 m.

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

Holzmülheim bildet einen Ortsteil der Gemeinde Nettersheim und hat ca. 300 Einwohner. Der Ort liegt in bergiger Eifellandschaft rd. 420 m über dem Meeresspiegel. Die Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich strukturiert. Man erreicht Holzmülheim über die B 51, die von Köln nach Trier führt. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 1 - Blankenheim - ist 5 km vom Ort entfernt. Das Gemeindeverwaltungszentrum und eine kath. Grundschule sind im 7 km entfernten Bad Münstereifel angesiedelt. Die Kreisstadt Euskirchen ist nach etwa 25 km erreichbar.

#### **3.2 Planungsrechtliche Ausweisung**

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslagenabrundungssatzung von Holzmülheim und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Einen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht. Etwaige Bauvorhaben werden somit gem. § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

#### **3.3 Erschließung**

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

Der Zugang zum Grundstück ist durch eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Zugangs- und Zufahrtsrecht) in Abteilung II des Grundbuches des Flurstückes Gemarkung Holzmülheim, Flur 5, Flurstück 111 gesichert.

### **3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen**

In Abt. II des Grundbuches bestehen folgende Eintragungen:

*Grunddienstbarkeit (Zugangs- und Zufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Holzmülheim Flur 5 Nr. 92 – jetzt nach Teilung und Fortschreibung zugunsten Flur 5 Nr. 111 eingetragen in Holzmülheim Blatt 0245 und zugunsten Flur 5 Nr. 109 eingetragen in Holzmülheim Blatt 285. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10.05.1996 und 17.01.1997 eingetragen am 15.07.1997 und hierher unter der Neufassung übertragen am 29.09.2004.*

Die eingetragene Grunddienstbarkeit ist öffentlich rechtlich nicht abgesichert.

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Kanalleitungsrecht- für die Gemeinde Nettersheim Bezug: Bewilligung vom 7. Januar 2003 (Notar Dr. Lange in Blankenheim, UR Nr. 15/2003). Einge­tragen am 23. Januar 2003 und hierher übertragen 29.09.2004.*

*Bezüglich einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 60 qm:*

*Erwerb­svormerkung für die Gemeinde Nettersheim*

*Bezug: Bewilligung vom 13. März 2003 (Notar Dr. Lange in Blankenheim, UR Nr. 273/2003). Einge­tragen am 24. März 2003 und hierher übertragen am 29. September 2004.*

Aufgrund der Tatsache, dass gegenseitige Grunddienstbarkeiten (Zugangs- und Zufahrtsrecht) im Grundbuch eingetragen sind, werden die Eintragungen in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Im Baulastenverzeichnis besteht folgende Eintragung:

*Die im Teilungsplan vom 28.05.1997 aufgeführten Teilgrundstücke des heutigen Flurstücks 100 bleiben ein Baugrundstück, damit gemäß der Forderung des § 4 Abs. 2 BauO NW keine Verhältnisse eintreten können, die den bauaufsichtlichen Vorschriften zuwiderlaufen.*

*1. Das belastete Flurstück ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt.*

Die Eintragung wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

## 4. Aufbauten:

### 4.1 Art der Gebäude und Baujahr

lfd. Nr. 1: I - geschossiges Einfamilienhaus, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, mit integrierter Doppelgarage, Baujahr 2004

### 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** Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

##### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	KG: Massivbauweise EG, DG: Holztafelbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	KG: massiv EG, DG: Holztafelbauweise
Innenwände:	KG: massiv EG, DG: Holztafelbauweise
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecken EG: Holzballkendecke
Geschosstreppe:	KG: Betontreppe gefliest mit Holzgeländer EG: Holztreppe massiv mit Holzgeländer
Fußböden:	allgemein: Estrichbelag Oberbodenbeläge: KG, EG: Fliesen DG: überwiegend Parkett, tlw. Fliesen
Innenansichten:	überwiegend verputzt und gestrichen Sanitärräume: Fliesen tlw. raumhoch, tlw. 2,40 m hoch, ansonsten verputzt, Fliesen im Nassbereich
Deckenflächen:	KG, EG: verputzt und gestrichen DG: offene Bauweise tlw. mit integrierter Beleuchtung tlw. mit Deckenlampen
Fenster:	Kunststofffensterrahmen mit Isolierverglasung und tlw. innenliegenden Sprossen, Baujahr 2003
Rollläden:	EG: Rollläden PVC, tlw. elektrisch betrieben, tlw. manuell
Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Glaseinsätzen und Seitenteil Innentüren: EG, DG: CPL-Türen mit Struktur, tlw. Glaseinsatz KG: glatt furnierte Holztüren mit Holzzargen
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Sanitäre Installation:	KG: Duschbad mit WC, WB und Dusche

EG: WC mit WC, Urinal und Handwaschbecken  
DG: Bad mit Dusche, Wanne, WC und 2 Waschbecken  
Heizung: Ölbeheizte Warmwasserheizung  
EG: Fußbodenheizung  
KG, DG: Wandheizkörper  
Warmwasserversorgung: zentral über Heizungsanlage (Warmwasserbehälter)  
Fassade: Klinker

#### Dach

Dachkonstruktion: Holzstaldach mit glasierten Tonziegeln eingedeckt  
Dachrinnen: Kupfer

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

#### **Integrierte Doppelgarage**

Boden: Beton  
Konstruktion: Massivbauweise  
Innenansicht: verputzt  
Fassade: Kupferverkleidung  
Dach: Betonflachdach, mit besandeten Bitumenbahnen abgedichtet  
Tore: Stahlschwingtore mit elektr. Antrieb

#### Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Dachterrasse
- Carport

#### Energieausweis

Ein Energieausweis besteht nicht.

#### Bauschäden und –mängel, fehlende Bauteile

- Heizung defekt
- Oberbelag Terrasse erneuerungswürdig

#### Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Kanal  
Gepflasterte Einfahrt  
Einfriedung

### 4.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )		
						Bereich a	Bereich b	Bereich c
KG	+	1,00	10,36	2,36	a	24,45		
KG	+	0,50	2,36	2,36	a	2,78		
KG	+	1,00	12,76	8,40	a	107,18		
KG	+	1,00	4,71	0,78	a	3,67		
KG	+	0,50	4,71	2,31	a	5,44		
KG	+	0,50	1,18	1,18	a	0,70		
KG	+	1,00	1,73	1,18	a	2,04		
KG	+	1,00	8,49	2,75	a	23,35		
KG	+	1,00	2,92	1,85	a	5,40		
KG	+	1,00	2,55	1,84	a	4,69		
EG	+	1,00	10,36	2,36	a	24,45		
EG	+	0,50	2,36	2,36	a	2,78		
EG	+	1,00	12,76	8,40	a	107,18		
EG	+	1,00	4,71	0,78	a	3,67		
EG	+	0,50	4,71	2,31	a	5,44		
DG	+	1,00	10,36	2,36	a	24,45		
DG	+	0,50	2,36	2,36	a	2,78		
DG	+	1,00	12,76	8,40	a	107,18		
DG	+	1,00	4,71	0,78	a	3,67		
DG	+	0,50	4,71	2,31	a	5,44		
DG	-	1,00	5,76	4,23	a	-24,36		
DG	+	0,50	4,23	2,43	a	5,14		

Summe insgesamt 

447,52
--------

 m<sup>2</sup>

### 4.4 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, nach örtlichem Aufmaß

UG

differenzierte Raumbezeichnung	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )
Büro	+	1,00	5,520	3,380	18,66	1,00	18,66	
Büro	-	1,00	0,780	0,510	0,40	1,00	-0,40	18,26
Raum	+	1,00	6,520	3,880	25,30	1,00	25,30	
Raum	-	1,00	1,940	1,830	3,55	1,00	-3,55	21,75
Terrasse	+	1,00	2,400	2,100	5,04	0,25	1,26	
Terrasse	+	1,00	3,630	3,040	11,04	0,25	2,76	
Terrasse	+	0,50	4,750	2,300	5,46	0,25	1,37	5,39

Summe Wohnfläche UG 

45,40
-------

 m<sup>2</sup>

EG

differenzierte Raumbezeichnung	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )
Flur	+	1,00	3,870	3,740	14,47	1,00	14,47	
Flur	-	1,00	2,220	2,000	4,44	1,00	-4,44	10,03
WC	+	1,00	2,050	1,220	2,50	1,00	2,50	2,50
Spind (Vorrat)	+	1,00	2,300	0,350	0,81	1,00	0,81	
Spind (Vorrat)	+	1,00	1,730	1,540	2,66	1,00	2,66	3,47
Küche	+	1,00	4,220	3,780	15,95	1,00	15,95	15,95
Esszimmer	+	1,00	4,240	3,710	15,73	1,00	15,73	15,73
Wohnzimmer	+	1,00	5,530	3,440	19,02	1,00	19,02	
Wohnzimmer	+	1,00	9,020	3,900	35,18	1,00	35,18	
Wohnzimmer	-	1,00	0,960	0,550	0,53	1,00	-0,53	
Wohnzimmer	-	0,50	1,190	1,060	0,63	1,00	-0,63	
Wohnzimmer	-	1,00	2,100	1,020	2,14	1,00	-2,14	47,37

differenzierte Raumbezeichnung	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )
Wohnzimmer	-	1,00	1,930	1,830	3,53	1,00	-3,53	47,37
Raum	+	1,00	4,200	3,480	14,62	1,00	14,62	14,62
Terrasse	+	0,50	2,250	2,100	2,36	0,25	0,59	
Terrasse	+	1,00	4,410	2,950	13,01	0,25	3,25	
Terrasse	+	1,00	2,250	1,220	2,75	0,25	0,69	
Terrasse	+	1,00	8,400	2,750	23,10	0,25	5,78	10,31

**Summe Wohnfläche EG** 119,98 m<sup>2</sup>

#### DG

differenzierte Raumbezeichnung	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )
Flur	+	1,00	7,770	3,870	30,07	1,00	30,07	
Flur	-	1,00	3,870	1,400	5,42	0,50	-2,71	
Flur	-	1,00	2,220	2,190	4,86	1,00	-4,86	22,50
Bad	+	1,00	4,910	4,230	20,77	1,00	20,77	
Bad	-	1,00	2,430	1,400	3,40	0,50	-1,70	
Bad	-	1,00	0,550	0,550	0,30	0,50	-0,15	
Bad	-	1,00	2,150	2,150	4,62	0,50	-2,31	16,61
Kinderzimmer 1	+	1,00	4,870	3,480	16,95	1,00	16,95	
Kinderzimmer 1	-	1,00	3,480	1,400	4,87	0,50	-2,44	14,51
Kinderzimmer 2	+	1,00	4,890	3,470	16,97	1,00	16,97	
Kinderzimmer 2	-	1,00	0,930	0,440	0,41	1,00	-0,41	
Kinderzimmer 2	-	1,00	3,470	1,400	4,86	0,50	-2,43	14,13
Schlafzimmer	+	1,00	4,850	4,220	20,47	1,00	20,47	
Schlafzimmer	-	1,00	4,220	1,400	5,91	0,50	-2,96	17,51

**Summe Wohnfläche DG** 85,26 m<sup>2</sup>

**Summe Wohnfläche Gebäude** 250,64 m<sup>2</sup>

## 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 Bewertungsobjektes (Immobilie mit zwei separaten Wohnungen) zunächst mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da die Immobilie nur untergeordnet zur Erzielung von Erträgen, und überwiegend 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, da oftmals auch bei Wohnhäusern mit zwei separaten Wohneinheiten der Ertragswert (Renditewert) den möglichen Verkehrswert beeinflusst und bei der Kaufpreisbildung Berücksichtigung findet.

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 Vergleichsverfahren (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:

Baureifes Land:	808 m <sup>2</sup>
Gartenland, hausnah:	<u>817 m<sup>2</sup></u>
	1.625 m <sup>2</sup>

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 der ImmoWertV vom 14.07.2021 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 21).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2025 beträgt in dieser Lage von Nettersheim-Holzmulheim 80 €/m<sup>2</sup> für baureife Grundstücke unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Erschließung.

Die weiteren Normierungen des Bodenrichtwertes lauten wie folgt:

MD-Gebiet, Front: 18 m, Grundstückstiefe: 35 m.

Der Umrechnungskoeffizient aufgrund der Größe des Bewertungsteilbereiches baureifes Land beträgt gem. Pkt. 4.7.4 Grundstücksmarktbericht 2025, 0,91.

Der Bodenwert für die hausnahe Gartenlandfläche wird gem. Grundstücksmarktbericht 2025, Pkt. 4.6, mit 23 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land bewertet. Hier wurde jedoch aufgrund der tatsächlichen Größe des Gartenlandes ein Abschlag im Rahmen der Standardabweichung von 8 % angenommen.

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:

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts:</b>	
Bewertungsteilbereich baureifes Land: 808 m <sup>2</sup> x 80 €/m <sup>2</sup> x 0,91 = 58.822,40 €	rd. 59.000,00 €
Bewertungsteilbereich Gartenland: 817 m <sup>2</sup> x 80 €/m <sup>2</sup> x 15 % = 9.804,00 €	rd. 10.000,00 €
Summe:	<b>69.000,00 €</b>

### **5.3 Sachwertermittlung**

#### **Allgemeine Begriffserläuterungen**

##### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 21 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 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21)

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 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 21)

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 21)

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 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. 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 21 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**

<b>Gebäudebezeichnung</b>		lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	877,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	447,52 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	392.475,04 €
<b>Baupreisindex (BPI) 17.09.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	740.207,93 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	740.207,93 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		59 Jahre
• prozentual		26,25 %
• Faktor	x	0,7375
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	545.903,35 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	12.500,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	558.403,35 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>558.403,35 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>29.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>587.403,35 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>59.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>646.403,35 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>0,87</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>28.118,55 €</b>
<small>(sachverständig geschätzt 5 % des mit Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwerts von 562.370,91 €, infolge der Lage und Größenordnung des Objekts und des hierdurch bedingten begrenzten Interessenten-/Käuferkreises)</small>		
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>534.252,36 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>2.500,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>531.752,36 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>532.000,00 €</b>

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %			0,3	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,9	0,1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	57,9 %	42,1 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	57,9	483,46
4	1.005,00	42,1	423,11
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			906,57
gewogener Standard =			3,4

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		906,57 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010)	×	0,930
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung an Gebäudemix (unterschiedliche Gebäudetypen)	×	1,040
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	876,83 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	877,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Gebäude: Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Carport (geschleppte Dachkonstruktion rd. 10 x 4,2 m)	7.500,00 €
Dachterrasse	5.000,00 €
Summe	12.500,00 €

**Außenanlagen**

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
befestigte Fläche, Einfriedung	25.000,00 €
Ver- und Entsorgungsanlagen	4.000,00 €
Summe	29.000,00 €

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (562.370,91 €)	-28.118,55 €
Summe	-28.118,55 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-12.500,00 €
• Reparatur Heizung	-10.000,00 €
• Wertminderung Zustand Dachterrasse	-2.500,00 €
Weitere Besonderheiten	10.000,00 €
• Gartenland	10.000,00 €
Summe	-2.500,00 €

## 5.4 Ertragswertermittlung

### **Allgemeine Begriffserläuterungen**

#### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 21

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21)

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 21)

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 21)

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 21).

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 21)

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 21)

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 21)

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.*

### 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 Kellers und Gartens bereits enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage	UG	45,40		5,00	227,00	2.724,00
	EG	119,98		5,70	683,89	8.206,68
	DG	85,26		5,70	485,98	5.831,76
	Doppelgarage		1,00	-	70,00	840,00
	Carport		1,00	-	40,00	480,00
Summe		250,64	2,00		1.506,87	18.082,44

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>18.082,44 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>4.385,61 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.696,83 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,70 % von 59.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>1.003,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 12.693,83 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 59 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>37,066</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 470.509,50 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 59.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 529.509,50 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (analog Sachwert)</b>	<b>- 2.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 527.009,50 €</b>
	<b>rd. 527.000,00 €</b>

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- Für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.508,96
Mietausfallwagnis	2,00	----	361,65
Betriebskosten	----	----	156,00
Summe			4.385,61 (ca. 24 % des Rohertrags)

**6. Ermittlung des Barwerts der Netto-Einnahmen durch die Photovoltaikanlage**

Auf das Gebäude lfd. Nr. 1 wurde im Mai 2010 eine Photovoltaikanlage als Aufdachanlage montiert, für die eine Gesamtleistung von 9,66 KWp angegeben ist.

Der Einspeisungsvertrag ist für eine Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen.

Der Verkehrswert von mit Photovoltaikanlagen bebauten Grundstücken wird entsprechend nachfolgendem Modell ermittelt:

VW\* inkl. Photovoltaikanlage = VW\* ohne Photovoltaikanlage + Barwert Photovoltaikanlage

(\* VW= Verkehrswert)

**Barwertermittlung der Netto-Einnahme durch die Photovoltaikanlage:**

Der Berechnung zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 werden die Einnahmen der Photovoltaikanlage aus den Jahren 2014, 2015 und 2017 zugrunde gelegt.

Angabe der jährlichen Nettoeinspeisung der vergangenen Jahre gem. Abrechnungen der ene:

Jahr	jährl. Einspeisevergütung (Netto)
2014	3.845,51 €
2015	3.910,09 €
2017	3.830,24 €
Durchschnitt	3.861,95 €

- jährliche Nettoeinnahme, unter Berücksichtigung der im Verlauf von 20 Jahren im Durchschnitt ca. 10 % nachlassenden Leistung der Anlage, von daher wird ein Mittelwert von 95 % des o.g. Durchschnittswertes in Ansatz gebracht: 3.861,95 € x 95 % = 3.668,85 €
- abzüglich Bewirtschaftungskosten:
  - Versicherung von geschätzt rd. 200 € jährlich
  - Zählergebühr in Höhe von etwa 20 € jährlich
  - Verwaltungsgebühr in Höhe von etwa 180 € jährlich
 - 400,00 €
- abzüglich Risikoabschlag für Unvorhersehbares (z. B. frühzeitiger Schaden am Wechselrichter, geringere Einnahmen durch witterungsbedingt verminderte Anzahl an Sonnenstunden, zu erwartende Erschwernisse bei eventuellen Ausbesserungsarbeiten an der Dacheindeckung); Abschlag geschätzt rd. 10 % der durchschnittlichen jährlichen Einnahmen: 3.668,85 € x 10 % = - 366,88 €
- jährliche Nettoreineinnahmen = **2.901,97 €**
- Restlaufzeit der Anlage zum Wertermittlungsstichtag geschätzt rd. = 5 Jahre
- Zahlungsweise = jährlich nachschüssig
- Zum Wertermittlungsstichtag aktueller Kapitalisierungszinssatz (k) für Photovoltaikanlagen = 5 % / Jahr

**Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:**

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig)  $a_n^{(t)} = 4,329477$

Barwert der Nettoeinnahmen durch die Photovoltaikanlage:	
2.901,97 € x 4,329477=	12.564,01 €
abzüglich Rücklage in Höhe von geschätzt rd. 4.000 € für den voraussichtlich zeitnah zu erwartenden Ersatz des Wechselrichters	<u>- 4.000,00 €</u> 8.564,01 € ; <b>rd. 8.500 €</b>

unterstützende Berechnung: lineare Abschreibung der Anlage auf eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren:

Netto Kaufpreis der Anlage gem. Rechnung vom 04.05.2010:	28.980,00 €
Abzüglich der linearen Altersabschreibung bei einem Alter der Anlage von rd. 15 Jahren und einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren:	
28.980 € / 20 Jahre x 15 Jahre	- <u>21.735,00€</u>
	<b>7.245,00 €</b>
Zeitwert der Anlage bei 5 Jahren Restnutzungsdauer	<b>rd. 7.200 €</b>

## 7. Verkehrswert (Marktwert)

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 Wertermittlungstichtag 17.09.2025 aufgrund des Sachwertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd. **532.000 €** festgestellt

**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse unter Berücksichtigung der Photovoltaikanlage zum Wertermittlungstichtag 17.09.2025**

Der Verkehrswert (Marktwert) unter Berücksichtigung der Photovoltaikanlage wird zum Wertermittlungstichtag 17.09.2025 wie folgt festgestellt:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Berücksichtigung der Photovoltaikanlage	532.000 €
zuzüglich Barwert der Erträge durch die Photovoltaikanlage	<u>8.500 €</u>
Verkehrswert (Marktwert) einschließlich Barwert der Photovoltaikanlage	540.500 €
	<b>rd. 540.000 €</b>

in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro.

Euskirchen, 17.09.2025

gez. Pützer  
( Vorsitzender )

gez. Schnichels  
( Gutachterin )

gez. Daniels  
( Gutachter )

Ausgefertigt: Euskirchen, 20.01.2026