



**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
Hellenthal	47	388	Wohnbaufläche, Dommersbach 50		11	12

Grundbuch von Hellenthal Blatt XX

Eigentümer aktuell: XX

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

Vorsitzendes Mitglied	Krs.Verm.Direktor Dipl. Ing. Bernd Pützer
Gutachter	Dipl.-Ing. Wolfgang Schick (Architekt)
Gutachter	Stephan Reinders (Sachverständiger)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.11.2024

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 Baurechtliche 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 7
5. Wertermittlung	
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 7
5.2 Bodenwertermittlung	Seite 8
5.3 Sachwertermittlung	Seite 9
5.4 Ertragswertermittlung	Seite 15
6. Verkehrswert	Seite 17

Anlagen

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Außenfotos

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 2024 (Berichtszeitraum 2023) 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) 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, Az: 21 K 12/24

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 20.11.2024

Vermietungssituation: unbekannt, augenscheinlich ist das Bewertungsobjekt bewohnt.

Ortsbesichtigung

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

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 östlichen Rand von Hellenthal-Dommersbach rd. 405 m über NHN. Das direkte Umfeld ist von Wohnhaus- und Gewerbebebauung geprägt.

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück grenzt mit rd. 39 m Front an die mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebauten, erschließenden Straße "Dommerbach". Die Grundstückstiefe misst bis zu rd. 32 m.

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

Dommerbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Hellenthal im Kreis Euskirchen. Der Ortsteil liegt östlich von Hellenthal und hat ca. 150 Einwohner. Westlich des Ortes verläuft die Landesstraße 17. Zur Kreisstadt Euskirchen sind es rd. 36 km und zur Großstadt Köln etwa 70 km. Um den Ort liegen der Kuhberg und der Altenberg, entlang des Ortes fließt der Reifferscheider Bach. Neben landwirtschaftlichen und gewerblichen Kleinbetrieben gibt es im Ort eine Firma für Holzbearbeitungsmaschinen. In Hellenthal ist eine Grund- sowie Hauptschule vorhanden. Die Gemeinde Hellenthal bietet zahlreiche Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

3.2 Baurechtliche Ausweisung

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich von Hellenthal-Dommersbach nicht.

Das Grundstück liegt gem. § 34 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist im Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet (M-Gebiet), teilweise als Gewerbegebiet (GE-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 Baulistenverzeichnis ist keine Eintragung vermerkt.

In Abt. II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schleiden, 21 K 12/24).

Eingetragen am 04.06.2024.

4. Aufbauten:

Die Beschreibung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme (Wohnhaus) sowie auf Grundlage der Bauakte (Doppelgarage) gefertigt, da eine Besichtigung der Aufbauten nicht zugelassen wurde.

4.1 Art der Gebäude und Baujahr

Lfd. Nr. 1: I- geschossiges Wohnhaus, ausg. DG, tlw. unterkellert, Baujahr ca. 1950

Lfd. Nr. 2: Doppelgarage, Baujahr ca. 1974

Auf dem Grundstück befinden sich noch weitere Aufbauten (Stall, Schuppen u.a.). Diesen Aufbauten wird jedoch aufgrund des augenscheinlich schlechtem Zustand 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.

Ifd. Nr. 1 Wohnhaus

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Kellerwände: massiv

Umfassungswände: massiv

Innenwände: ./.

Geschossdecken: ./.

Treppen: ./.

Fußböden: ./.

Innenansichten: ./.

Deckenflächen: ./.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Rollläden: ./.

Türen: ./.

Elektroinstallation: ./.

Sanitäre Installation: ./.

Heizung: ./.

Warmwasserversorgung: ./.

Kamin: aus Ziegelstein gemauert

Fassade: tlw. Holzverkleidung, tlw. verputzt

Dach

Dachkonstruktion: Satteldach mit Tonziegel eingedeckt

Dachrinnen: Zink

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

Unbekannt, da Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde

Ifd. Nr. 2 Doppelgarage

Konstruktion:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte Beton
Umfassungswände:	massiv
Dach:	Betonflachdach, mit besandeten Bitumenbahnen abgedichtet
Fußboden:	Estrich
Wandflächen:	Verputzt und gestrichen
Tor:	Stahlschwinger

Bauschäden und –mängel, unfertige Bauteile, wirtschaftliche Wertminderung

Unbekannt, da Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Wasser und Kanal

Einfriedung

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	9,00	5,61	a	50,49		
EG	+	1,00	9,17	5,84	a	53,55		
EG	+	1,00	9,22	3,04	a	28,03		
EG	+	1,00	1,14	0,41	a	0,47		
DG	+	1,00	9,17	5,84	a	53,55		
						Summe	186,09	m ²

4.4 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnfläche wurde grob geschätzt auf Basis der Brutto-Grundfläche:

“Haupthaus (EG, DG)“:

$$\begin{array}{ll} \text{EG: } 53,55 \text{ m}^2 (\text{BGF “Haupthaus“}) \times 75\% & = 40,16 \text{ m}^2 \\ \text{DG: } 40,16 \text{ m}^2 (\text{Wohnfläche EG}) \times 75\% & = 30,12 \text{ m}^2 \end{array}$$

“Anbau (nur EG)“:

$$\text{EG: } 28,50 \text{ m}^2 (\text{BGF “Anbau“}) \times 75\% = 21,38 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt: } = 91,66 \text{ m}^2 \text{ rd. } \mathbf{90 \text{ m}^2}$$

5. Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung 20.11.2024,

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 (gemäß Flächennutzungsplan):

Wohnbaufläche (M-Gebiet):	690 m ²
Gewerbefläche (GE-Gebiet):	<u>422 m²</u>
	1.112 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(beitragsrechtlichen) Zustand
- objektspezifisch anzupassen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2024 beträgt für die Wohnbaufläche in dieser Lage von Hellenthal-Dommersbach 45 €/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.

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2024 beträgt für die Gewerbefläche in dieser Lage vom Hellenthal-Dommersbach 15 €/m² für baureife Grundstücke unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Erschließung.

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 (M-Gebiet):	
690 m ² x 45 €/m ² x 0,96 =	29.808 €
Bewertungsteilbereich Gewerbefläche (GE-Gebiet):	
422 m ² x 15 €/m ² =	6.330 €
Summe:	36.138 €
	rd. 36.000 €

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 dem 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	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	761,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	186,09 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	141.614,49 €	
Baupreisindex (BPI) 20.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	260.570,66 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	260.570,66 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre	
• prozentual		82,50 %	
• Faktor	x	0,175	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	45.599,87 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	50.599,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 55.599,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. 5.2 Bodenwertermittlung)	+ 29.808,00 €
vorläufiger Sachwert	= 85.407,87 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung in Anlehnung an Pkt. 5.1.4, Grundstücksmarktbericht 2024, im Rahmen von § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sachverständig an die derzeitige Marktlage angepasst)	x 0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 83.699,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. nachfolgende Berechnung)	- 20.000,00 €
Bodenwert Gewerbefläche (vgl. 5.2 Bodenwertermittlung)	+ 6.330,00 €
Sachwert	= 70.029,71 €
	rd. 70.000,00 €

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	100,0	725,00
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 =		725,00	
gewogener Standard = 2,0			

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 725,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Anpassung aufgrund höherer Herstellungskosten des eingeschossigen Gebäudeteils

x 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 761,25 €/m² BGF

rd. 761,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsleitungen	4.000,00 €
sonstiges	1.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1950 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 74 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-15.000,00 €
• geschätzt aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes	-15.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Rückbau und Entsorgung der Nebengebäude	-5.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das 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 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 (möglichlicherweise 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, Zuschnitt und Ausstattung, auf Basis von vorliegenden aktuellen Vergleichsmieten für Wohnhäuser. Ferner wurde der zum Wertermittlungsstichtag gültige Mietspiegel der Stadt Mechernich vergleichend herangezogen. In dem angegebenen Mietwert ist die Nutzung des Kellers sowie des Gartens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete monatlich (€)	jährlich (€)
Ifd. Nr. 1 Einfamilienhaus	90,00	-	5,00	450,00
Ifd. Nr. 2 Doppelgarage	-	1	-	50,00
Summe	90,00	1		500,00
				6.000,00

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)	6.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.817,00 €
jährlicher Reinertrag	= 4.183,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,50 % von 29.808,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 447,12 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.735,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz (im Rahmen der Standardabweichung sachverständlich angepasst)	
und RND = 14 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,543
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 46.859,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. 5.2 Bodenwertermittlung)	+ 29.808,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 76.667,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (analog Sachwert)	– 20.000,00 €
Bodenwert Gewerbefläche (vgl. 5.2 Bodenwertermittlung)	+ 6.330,00 €
Ertragswert	= 62.997,14 €
	rd. 63.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	351,00
Instandhaltungskosten	---	13,80	1.242,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	120,00
Betriebskosten	---	---	104,00
Summe			1.817,00 (ca. 30 % 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 20.11.2024 aufgrund des Sachwertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd. 70.000 € ermittelt. Da eine Innenbesichtigung der Aufbauten beim Ortstermin jedoch nicht zugelassen wurde, ist bei der Verkehrswertableitung ein entsprechender Risikoabschlag anzubringen. Laut Auffassung des Gutachterausschusses ist dieses Risiko (auch aufgrund des äußeren Zustands des Objekts) mit einem Wertabzug in Höhe von 10 % zu berücksichtigen.

Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) aufgrund des Sachwertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage sowie des vorgenannten Risikoabschlags auf 70.000 € x 90 % = rd.

63.000 €

in Worten: *dreiundsechzigtausend* Euro festgestellt.

Unterstützend und zur Kontrolle wurde der Ertragswert ermittelt.

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

Euskirchen, 20.11.2024

gez. Pützer
(Vorsitzender)

gez. Schick
(Gutachter)

gez. Reinders
(Gutachter)