Az: 26-GA-0006

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem Wohnhaus nebst Schuppen bebaute Grundstück
Stadt Schleiden, Ortsteil Gemünd, Bruchstraße 25 sowie dem unbebauten Flurstück
Gemarkung Gemünd, Flur 20, Flurstück 766

Gemarkung Gemünd	Grundbuch von XXX
Flur 20	Blatt XXX
Flurstück/e 766, 778	





Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.05.2026 unter Mitwirkung von

Vorsitzender	Bernd Pützer
weiterer Gutachter	Josef Keischgens
weiterer Gutachter	Wolfgang Schick

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.05.2026

den Verkehrswert mit insgesamt **183.500 €** ermittelt.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten und drei Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

1.1 Antragsteller Seite 3
1.2 Zweck der Wertermittlung Seite 3
1.3 Datum des Ortstermins Seite 3
1.4 Teilnehmer am Ortstermin Seite 3
1.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag Seite 3

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Zuschnitt Seite 3
2.2 Bauplanungsrecht Seite 4
2.3 Erschließung Seite 4
2.4 Liegenschaftskataster Seite 4
2.5 Grundbuch Seite 4
2.6 Sonstige grundstücksbezogene Rechte Seite 4

3. Bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen

3.1 Art der Gebäude und Baujahr Seite 5
3.2 Baubeschreibung Seite 5
3.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) Seite 7
3.4 Angabe der Wohn- und Nutzfläche Seite 8

4. Grundlagen der Wertermittlung

4.1 Rechtsgrundlagen Seite 9
4.2 Verkehrswertdefinition Seite 9
4.3 Beschreibung der Verfahren Seite 9
4.4 Aufteilung in Bewertungsteilbereiche Seite 11
4.5 Verfahrenswahl mit Begründung Seite 11
4.6 Wertermittlung Teilbereich A Seite 12
4.7 Wertermittlung Teilbereich B Seite 24

5. Verkehrswert (Marktwert) Seite 26

Anlagen
Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Fotos

1. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

1.1 Antragsteller Amtsgericht Schleiden

1.2 Zweck der Wertermittlung Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

1.3 Datum des Ortstermins 27.05.2026

1.4 Teilnehmer am Ortstermin
XXX
Die Mitglieder des Gutachterausschusses in vorangegebener Besetzung
Herr Decker für die Geschäftsstelle

1.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.05.2026

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende bebaute Objekt (Flurstück 778) liegt in Schleiden im Ortsteil Gemünd, ca. 328 m über NN. Das Umfeld ist überwiegend von Wohnhausbebauung geprägt.
Mit rd. 13 m Frontbreite grenzt das unregelmäßig geschnittene Grundstück nördlich an die erschließende Bruchstraße. Die Grundstückstiefe misst bis etwa 94 m.
Das unbebaute Baugrundstück (Flurstück 766) grenzt mit rd. 17 m an die erschließende Straße Unterm Dorf und mit rd. 8 m an das zu bewertende Flurstück 778. Die Grundstückstiefe misst bis etwa 30 m.

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

Gemünd mit rd. 4 000 Einwohnern ist Stadtteil der Stadt Schleiden und liegt etwa 5 km nördlich des Kernortes in waldreicher und bergiger Nordeifellandschaft.
Die Entfernung zur Kreisstadt Euskirchen beträgt ca. 35 km und zu den Städten Köln und Aachen etwa 60 km. In Gemünd befindet sich eine Grund- und Hauptschule, sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen. Gemünd erreicht man über die B 265 und B 266. Die durch Gemünd führende Bahnstrecke Kall - Hellenthal ist derzeit stillgelegt.
Gemünd ist anerkannter Kneipp-Kurort. Die bergige, bewaldete Umgebung und nahegelegene Talsperren (Naturpark) bieten Abwechslung und Naherholung.

2.2 Bauplanungsrecht

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71 mit der Bezeichnung “Gemünd – Unterm Dorf“.
Die Festsetzungen hierin lauten: Allgemeines Wohngebiet (WA); II-geschossig; GRZ 0,2; GFZ 0,4 offene Bauweise.

2.3 Erschließung

Die Grundstücke sind ortsüblich erschlossen und haben Strom-, Wasser-, sowie Kanalhausanschluss. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingebaut. Erschließungsbeitrag nach dem BauGB und der Kanalanschlussbeitrag sind abgerechnet.

2.4 Liegenschaftskataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe (m²)
Gemünd	20	778	Wohnbaufläche	1.306
Gemünd	20	766	Wohnbaufläche	510

2.5 Grundbuch

In Abt. I des Grundbuches von Gemünd, Blatt 1411 sind folgende Eigentümer vermerkt:
XXX

In Abt. II des Grundbuches besteht folgende Eintragung:

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches bestehen. Sie werden jedoch im Rahmen der Verkehrs(markt)wertermittlung als nicht wertrelevant erachtet und bleiben demgemäß nachfolgend unberücksichtigt.

2.6 Sonstige grundstücksbezogene Rechte

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Schleiden Baulastenblatt-Nr. 175 besteht folgender Eintrag:

Die für die beabsichtigte Bebauung des Nachbargrundstückes Gemarkung Gemünd, Flur 20, Flurstück 777, nach § 6 der Landesbauordnung vom 26.06.1984 in der derzeit geltenden Fassung erforderliche Abstandfläche kann sich in einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 4,30 m, wie im dazugehörigen Lageplan in Grün von der Bauaufsichtsbehörde eingetragen, auf dieses Grundstück erstrecken.

Bei einem Anbauverlangen des Eigentümers der Parzelle 778 an die Grenze ist diese Baulast zu löschen, so daß eine Grenzbebauung durchgeführt werden könnte.

Es besteht Klarheit darüber, daß diese Baulastfläche nicht überbaut werden darf und auch bei einer Bebauung des eigenen Grundstückes auf die hierfür erforderlichen Abstände und Abstandflächen nicht angerechnet wird.

Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann, bleiben hiervon unberührt.

eingetragen am: 28. Dez. 1987

Die Berechnung des Werteinflusses der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung (Baulast) wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführt und berücksichtigt.

Hochwasser-/Starkregengefahr
Laut Hinweiskarte Starkregengefahren NRW bestehen für die Grundstücke bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen Überschwemmungsgefahr.

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
Das Objekt wird teilweise eigengenutzt und ist teilweise innerfamiliär vermietet.
Detaillierte Angaben zu dem Mietverhältnis sind unter Pkt. 4.6.3 Ertragswertermittlung aufgeführt.

3. Bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen

3.1 Art der Gebäude und Baujahr

lfd. Nr. 1 II-geschossiges Wohnhaus, Dachgeschoss tlw. ausgebaut, nicht unterkellert, Grundbaujahr unbekannt, nach Brand 1954 wieder aufgebaut, erweitert um 1963

3.2 Baubeschreibung

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

Lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	EG und OG: Holzbalkendecke
Treppen:	EG: tlw. Betontreppe, tlw. Massivholztreppe beide mit Holzhandlauf OG: Massivholztreppe mit Holzhandlauf
Fußböden:	Allgemein: Estrichbelag Oberbodenbeläge EG: tlw. Fliesen, tlw. Laminat, tlw. PVC Oberbodenbeläge OG: tlw. Laminat, tlw. Textilbelag, tlw. PVC
Innenansichten:	überwiegend verputzt und gestrichen Küche: Fliesenspiegel Duschbäder (EG): rundum raumhoch gefliest Bad (OG): rundum 1,40 m hoch gefliest
Deckenflächen:	überwiegend verputzt und gestrichen
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	PVC
Türen:	Eingangstür: Metalltür mit Drahtglaseinsatz, Kunststofftür mit Ornamentglaseinsatz Innentüren: tlw. furnierte Holztüren in Metallzargen, tlw. alte Holzkassettentüren in Holzzargen
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	EG: 2 Duschbäder mit WC und Waschbecken OG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
Heizung:	ölbefeuerte Warmwasserheizung über Wandheizkörper mit Thermostatventilen, Zentralheizkessel Baujahr ca. 1980, Brenner Baujahr 1994. 2 PVC- Tanks zur Ölbevorratung, Inhalt gesamt ca. 3.200 Liter
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer
Fassade:	tlw. Strukturputz, tlw. Eternitplatten

Dach

Dachkonstruktion:	2 Holzsatteldächer, mit Betondachsteinen eingedeckt Baujahr 2019 flach geneigtes Holzsatteldach und 2 Pultdächer mit Trapezblech eingedeckt Baujahr 2019
Dachrinnen:	Zink

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

Hinweise:

- Das zu bewertende bebaute Objekt (Bruchstraße 25) war von der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 betroffen. Die Schäden wurden größtenteils nicht fachgerecht behoben, so dass, vor allem im EG, in einigen Räumen Feuchtigkeit an den Wänden und Decken sichtbar ist.
- Bei der Besichtigung wurden z. B. im Bereich der Dacheindeckung (Schuppen) Materialien festgestellt, die aufgrund des Baujahres typischerweise als asbesthaltig einzustufen sind. Bei künftigen Sanierungs-, Rückbau- oder Modernisierungsmaßnahmen ist mit erheblichem Mehraufwand für den Arbeitsschutz sowie mit gesonderten Entsorgungskosten (Sondermüll) zu rechnen. Aufgrund dessen wird empfohlen, vor Beginn der Sanierungs-, Rückbau- oder Modernisierungsmaßnahmen, ein Schadstoffgutachten einzuholen. Eventuell anfallende Kosten wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

2 Dachgauben

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Kanal

befestigte Fläche

Einfriedung

Schuppen: 5,57 m x 2,91 m = 16,21 m²; rd. 16 m²

Brunnen

Hühnerställe (aufgrund des altersbedingten Zustandes ohne Wertansatz)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und -mängel, unfertige Bauteile:

- Flutschäden wurden nicht fachgerecht behoben dadurch resultierende Feuchtigkeit vor allem im EG
- allgemeiner Instandhaltungsstau bzgl. Wand- und Deckenverkleidungen sowie Oberbodenbeläge
- Erneuerung Zentralheizkessel im Rahmen des GEG
- PVC-Öltanks einwandig und Ummauerung ohne Schutzanstrich
- tlw. abweichende Nutzung von der Baugenehmigung, die durch einen Nutzungsänderungsantrag nachträglich zu legalisieren wären

3.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	18,94	6,05	114,59
EG	+	1,00	10,41	6,70	69,75
EG	+	1,00	3,11	0,41	1,28
OG	+	1,00	18,94	6,05	114,59
OG	+	1,00	10,41	6,70	69,75
OG	+	1,00	3,11	0,41	1,28
OG	-	1,00	4,85	3,55	17,22
OG	-	1,00	4,85	3,10	15,04

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
DG	+	1,00	14,25	6,05	86,21
				Summe BGF	**425,19** m²
					rd. 425 m²

3.4 Angabe der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung sowie der Nutzfläche

Ermittlung nach örtlichem Aufmaß vom 23.04.2026, Berechnung siehe Anlage 1

Lfd. Nr. 1 Wohnhaus

EG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m²)
Flur	6,67
Wohnzimmer	21,67
Bad	4,23
Küche	16,39
Flur 2	8,75
Abstellraum	16,23
Wohnzimmer 2	19,85
Küche 2	9,75
Bad 2	2,50
Summe EG	**106,04** m²

OG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m²)
Flur	10,07
Ankleide	9,56
Schlafen	9,49
Schlafen 2	10,73
Schlafen 3	12,65
Bad	3,08
Schlafen 4	12,82
Wintergarten zu ¼	6,73
Summe OG	**75,13** m²

DG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m²)
Flur	1,07
Schlafen	9,15
Schlafen 2	17,26
Summe DG	**27,48** m²
Summe Gebäude	**208,65** m²
	rd. 209 m²

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m²)
Abstellraum 2	14,16
Abstellraum 3	12,95
Summe Nutzfläche EG	**27,11** m²
	rd. 27 m²

4. Grundlagen der Wertermittlung

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199
Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)
Immobilienwertermittlungsverordnung - Anwendungshinweise (ImmoWertA)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Deutsche Normen (DIN 277)
Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
Grundstücksmarktbericht 2026 (Berichtszeitraum 2025)
Bodenrichtwertinformationssystem NRW (www.boris.nrw.de)
Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Örtliche Ermittlungen
Fachliteratur:
a) Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
b) Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
c) Sprengnetter, WF-Bibliothek, Version 16.0

4.2 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.3 Beschreibung der Verfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV vom 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 Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV v. 14.07.2021).

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens gem. § 24 ImmoWertV

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Grundlagen des Ertragswertverfahrens gem. § 27 ImmoWertV

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Grundlagen des Sachwertverfahrens gem. § 35 ImmoWertV

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.4 Aufteilung in Bewertungsteilbereiche

Teilbereich A: Flurstück 778 mit der lfd. Nr. 1 Wohnhaus sowie allen weiteren auf dem Flurstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Teilbereich B: Flurstück 766

4.5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsteilbereiches A (individuell genutztes Wohnhaus) 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 vom 14.07.2021) 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 vom 14.07.2021) 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) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

Da sich der Wert von unbebauten Grundstücken auf dem Immobilienmarkt regelmäßig an Vergleichswerten orientiert, wird das Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zur Wertermittlung von Teilbereich B herangezogen.

4.6 Wertermittlung Teilbereich A

4.6.1 Bodenwertermittlung

Aufteilung des Grundstücks in Bewertungsteilbereiche:

Teilbereich „baureifes Land“ (bis 35 m Grundstückstiefe)	480 m²
Teilbereich „Gartenland, hausnah“	826 m²
	1.306 m²

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV vom 14.07.2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt.

Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung gem. § 14 ImmoWertV
(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.
(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.
(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.
(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

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).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2026 beträgt gem. boris.nrw.de in dieser Lage von Schleiden - Gemünd 90 €/m² für beitragsfreie, baureife Grundstücke.
Die weiteren Normierungen des Bodenrichtwertes lauten wie folgt:

Wohngebiet (W- Gebiet), Grundstückstiefe: 35 m, Grundstücksbreite 18 m, Grundstücksfläche 630 m².

Der Bodenwert für Gartenland, hausnah wird gem. Grundstücksmarktbericht 2026, Pkt. 4.6 mit 20 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land ermittelt.

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

Bodenwertermittlung	
Bewertungsteilbereich „baureifes Land“ **480 m² x 90 €/m² = 43.200 €** **Wertanpassung, Aufschlag in Höhe von 4 % infolge der tatsächlichen Grundstücksfläche von 480 m² (vgl. Richtwertgrundstücksgröße = 630 m², s. Grundstücksmarktbericht 2026, Pkt. 4.7.4): 43.200 x 104 % = 44.928,00 €**	**rd. 44.900 €**
Bewertungsteilbereich „Gartenland, hausnah“ **826 m² x 90 €/m² x 20 % = 14.868,00 €**	**rd. 14.900 €**
Summe	**59.800 €**

4.6.2 Sachwertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von „Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile“ hinzuzurechnen.

Regionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre

hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile
Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert beeinflussenden Bauteile 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 durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) 1)	=	686,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	425,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	291.550,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	563.857,70 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	563.857,70 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) 1)		20 Jahre
• Faktor	x	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	140.964,43 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) 1)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	142.964,43 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**142.964,43 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**5.900,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**148.864,43 €**
beitragsfreier Bodenwert (baureifes Land, vgl. Bodenwertermittlung)	+	**44.900,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**193.764,43 €**
Sachwertfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2026)	×	**1,01**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**195.702,07 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 1)	–	**65.420,00 €**
Sachwert	**=**	**130.282,07 €**
	rd.	**130.000,00 €**

1) siehe nachfolgende Berechnungen

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards gemäß ImmoWertV Anlage 4:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,8	0,2		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	11,5 %	64,7 %	23,8 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	720,00	11,5	82,80
2	800,00	64,7	517,60
3	920,00	23,8	218,96
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 819,36 gewogener Standard = 2,2			

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		819,36 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser	×	0,90
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung aufgrund verschiedener Gebäudetypen	×	0,93
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	685,80 €/m² BGF
	rd.	686 €/m² BGF

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Das 1954 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 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		Durchgeführte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		3,0

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1954 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 72 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "ImmoWertV21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Zuschlag für nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
2 Dachgauben	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Brunnen	100,00 €
Schuppen	300,00 €
sonstiges (befestigte Flächen, Einfriedung)	1.500,00 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	4.000,00 €
Summe	5.900,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-6.090,00 €
• innerfamiliär vermieteter Bereich	-1.950,00 €	
• eigengenutzter Bereich	-4.140,00 €	
Bauschäden und Baumängel		-74.000,00 €
• nachträgliche Legalisierung einer Nutzungsänderung in Wohnraum im EG	-4.000,00 €	
• Behebung der nicht fachgerechten Arbeiten nach Flut sowie Instandhaltungsstau in den Gewerken Wand-Decken- und Bodenbelägen inkl. Risikoabschlag für unvorhersehbare Schäden (rd. 10% Aufschlag)	-55.000,00 €	
• Erneuerung Zentralheizkessel im Rahmen des GEG	-10.000,00 €	
• PVC-Öltanks einwandig und Ummauerung ohne Schutzanstrich	-5.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-230,00 €
• Abstandflächenbaulast (betroffene Fläche 12,9 m²; 90 €/m² x 12,9 m² = 1.161 € x 20% = 232,20 € rd. 230 €	-230,00 €	
Weitere Besonderheiten		14.900,00 €
• Gartenland, hausnah	14.900,00 €	
Summe		-65.420,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Lfd. Nr. 1 Wohnhaus (innerfamiliär vermieteter Bereich) (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
Dauer der Mietabweichung	1 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	k = 1,7 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	3.763,20 €	1.800,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer Zeitrente)	× 0,992292 (1 Jahre; k = 1,7 %)	× 0,992292 (1 Jahre; k = 1,7 %)
= Barwert	= 3.734,19 €	= 1.786,13 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -1.948,06 €; rd. -1.950,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Lfd. Nr. 1 Wohnhaus (eigengenutzter Bereich (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
Dauer der Mietabweichung	1 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	k = 1,7 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	8.526,00 €	4.350,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer Zeitrente)	× 0,992292 (1,00 Jahre; k = 1,7 %)	× 0,992292 (1,00 Jahre; k = 1,7 %)
= Barwert	= 8.460,28 €	= 4.316,47 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -4.143,81 €; rd. -4.140,00 €

4.6.3 Ertragswertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich 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)

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
(4) Das Mietausfallwagnis umfasst
1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)
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 ermittelt (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.
Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,

4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Ertragswertermittlung

Mietansätze, unter Berücksichtigung von tatsächlicher Gesamtwohnfläche, Zustand, Ausstattung und Alter des Gebäudes, gem. des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Mechernich, welcher auch uneingeschränkt für den Geltungsbereich des Finanzamtes Schleiden anwendbar ist, sowie eigener Mietpreissammlung. In dem angegebenen Mietwert ist die Nutzung des Gartens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Fläche	Anzahl	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus (innerfamiliär vermieteter Bereich)	64			150,00	1.800,00
Wohnhaus (eigengenutzter Bereich)	145		2,50	362,50	4.350,00
Lagerräume (innenliegend)	27		2,50	67,50	810,00
Lagerraum (außenliegend)	-	1	20,00	20,00	240,00
Summe	236	1		600,00	7.200,00

Gebäudebezeichnung	Fläche	Anzahl	**geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	209		4,90	1.024,10	12.289,20
Lagerräume (innenliegend)	27		2,50	67,50	810,00
Lagerraum (außenliegend)	-	1	20,00	20,00	240,00
Summe	236	1		1.111,60	13.339,20

Ein Teilbereich von 64 m² des Wohnhauses ist seit dem 01.08.2006 auf unbefristete Zeit innerfamiliär vermietet. Die tatsächliche Nettokaltmiete beträgt 150,- € pro Monat. Aufgrund der Tatsache, dass der eigengenutzte Teil des Wohnhauses vom vermieteten Teil räumlich nicht getrennt ist, wird bei einer Vermietung des eigengenutzten Teiles unterstellt, dass Abstriche im Vergleich zur marktüblichen Nettokaltmiete gemacht werden müssen. Im vorliegenden Fall wurde bei der Ertragswertermittlung deswegen mit einer ähnlichen Miete wie bei dem innerfamiliär vermieteten Teil gerechnet. Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblichen Nettokaltmiete jährlich um -6.139,20 € ab.

Bei der Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass ein potentieller Käufer das Objekt zur Eigennutzung erwirbt. Aufgrund des Sonderkündigungsrechtes gemäß § 573a BGB beträgt die Kündigungsfrist in diesem Fall 12 Monate. Für diese 12 Monate wird für beide Bereiche des Wohnhauses eine Mietwertdifferenz zur marktüblichen Nettokaltmiete berechnet und unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (s. S. 20 und 21) ausgewiesen.

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

jährlicher Rohertrag (Summe der geschätzten, marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**13.339,20 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**4.086,18 €**
jährlicher Reinertrag	=	**9.253,02 €**
Bodenwertverzinsungsbetrag **1,70 %** von **44.900,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**763,30 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**8.489,72 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,70 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **20** Jahren Restnutzungsdauer	×	**16,835**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**142.924,44 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**44.900,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**187.824,44 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**65.420,00 €**
Ertragswert	=	**122.404,44 €**
	rd.	**122.000,00 €**

Bewirtschaftungskosten (BWK) gem. 2. Berechnungsverordnung

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	3.398,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	266,78
Instandhaltungskosten Lagerraum (außenliegend)	----	----	54,00
Summe			4.086,18 (ca. 31 % des Rohertrags)

4.7 Wertermittlung Teilbereich B

4.7.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV vom 14.07.2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt.

Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung gem. § 14 ImmoWertV
(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.
(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.
(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.
(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

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).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2026 beträgt gem. boris.nrw.de in dieser Lage von Schleiden - Gemünd 100 €/m² für beitragsfreie, baureife Grundstücke.
Die weiteren Normierungen des Bodenrichtwertes lauten wie folgt:
Wohngebiet (W- Gebiet), Grundstückstiefe: 35 m, Grundstücksbreite 18 m, Grundstücksfläche 630 m².

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

Bodenwertermittlung insgesamt:	
510 m² x 100 €/m² = 51.000 € **Wertanpassung, Aufschlag in Höhe von 5 % infolge der tatsächlichen Grundstückstiefe von 30 m (vgl. Richtwertgrundstückstiefe = 35 m, s. Grundstücksmarktbericht 2026, Pkt. 4.7.4): 51.000 x 105 % = 53.550,00 €**	**rd. 53.500 €**

5. 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.
In diesem Wertgutachten wurde eine Sach- und Ertragswertermittlung durchgeführt.
Da sich individuell genutzte Wohnhäuser 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 gelegen in Schleiden - Gemünd, Bruchstraße 25 (Teilbereich A) wird demnach zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2026 aufgrund des Sachwertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

130.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro festgestellt.

Unterstützend und zur Kontrolle wurde der Ertragswert ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks gelegen in Schleiden - Gemünd, Unterm Dorf (Teilbereich B) wird demnach zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2026 aufgrund des Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

53.500 €

in Worten: dreiundfünfzigtausendfünfhundert Euro festgestellt.

Euskirchen, 27.05.2026

gez. Pützer
(Vorsitzender)

gez. Keischgens
(weiterer Gutachter)

gez. Schick
(weiterer Gutachter)

Ausgefertigt: Euskirchen, 09.06.2026