

**Architekt**

Am Sioniterhof 27, 50389 Wesseling

Tel: 0151 - 19631796 Fax:

Email: info@gross-sv.de

# Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



**Mit mehreren Gebäuden bebautes Grundstück**  
**Hahnenstraße 48 in 50189 Elsdorf - Niederrembt**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 31.07.2024 ermittelt mit:

**433.000,00 €**

**In Worten: Vierhundertdreiunddreissigtausend Euro**

## Inhalt:

<b>1. Einleitung</b> .....	3
<b>1.1 Auftrag</b> .....	3
<b>1.2 Erläuterungen zum Umfang</b> .....	4
<b>1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte</b> .....	4
<b>2. Lage</b> .....	5
<b>2.1 Regionale Lage</b> .....	5
<b>2.2 Lokale Lage</b> .....	6
<b>3. Wertermittlungsobjekt</b> .....	7
<b>3.1 Grundstück</b> .....	7
<b>3.2 Gebäude und bauliche Anlagen</b> .....	8
<b>3.2.1 Einfamilienhaus</b> .....	8
<b>3.2.2 Pferdestall</b> .....	11
<b>4. Wertermittlung</b> .....	13
<b>4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen</b> .....	13
<b>4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021</b> .....	14
<b>4.3 Grundlagen der Bodenwertermittlung</b> .....	16
<b>4.4 Sachwertverfahren - Allgemeine Grundlagen</b> .....	16
<b>4.5 Verfahrenswahl und Begründung</b> .....	17
<b>5. Bewertungsteilbereich: Einfamilienhaus</b> .....	18
<b>5.1 Bodenwert</b> .....	18
<b>5.2 Sachwertverfahren</b> .....	19
<b>5.2.3 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad</b> .....	19
<b>5.2.4 Herstellungskosten sonstiger Bauteile</b> .....	25
<b>5.2.5 Alterswertminderung</b> .....	25
<b>5.2.6 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen</b> .....	28
<b>5.2.7 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts</b> .....	30
<b>5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	30
<b>5.3.8 Pauschale Erfassung</b> .....	30
<b>5.3.9 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	31
<b>6. Bewertungsteilbereich: Pferdestall</b> .....	32
<b>6.1 Bodenwert</b> .....	32
<b>6.2 Sachwertverfahren</b> .....	33

<b>6.2.10 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad</b> .....	33
<b>6.2.11 Herstellungskosten sonstiger Bauteile</b> .....	36
<b>6.2.12 Alterswertminderung</b> .....	36
<b>6.2.13 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen</b> .....	38
<b>6.2.14 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts</b> .....	39
<b>6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	39
<b>6.3.15 Pauschale Erfassung</b> .....	39
<b>6.3.16 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	40
<b>7. Verkehrswert</b> .....	41
<b>Anhang A: Objektbilder</b> .....	43

## 1. Einleitung

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung: **Amtsgericht Bergheim**  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

Ortstermin: 31.07.2024

Teilnehmer Ortstermin: Eigentümerin  
Unterzeichner

#### **Hinweise zum Ortstermin:**

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

#### **Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag**

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Wertermittlungstichtag: 31.07.2024

Qualitätstichtag: 31.07.2024

## 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFIV.

## 1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Auszug vom: 17.08.2024
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft der Stadt Elsdorf - Niederermbt Datum Abruf: 29.07.2024 Amtsgericht: Bergheim
Grundbuchauszug	Grundbuchbezirk: Niederermbt Blatt: 62 Auszug vom: 19.08.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Nordrhein-Westfalen Katasteramt Auszug vom: 18.07.2024
Altlasten	Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

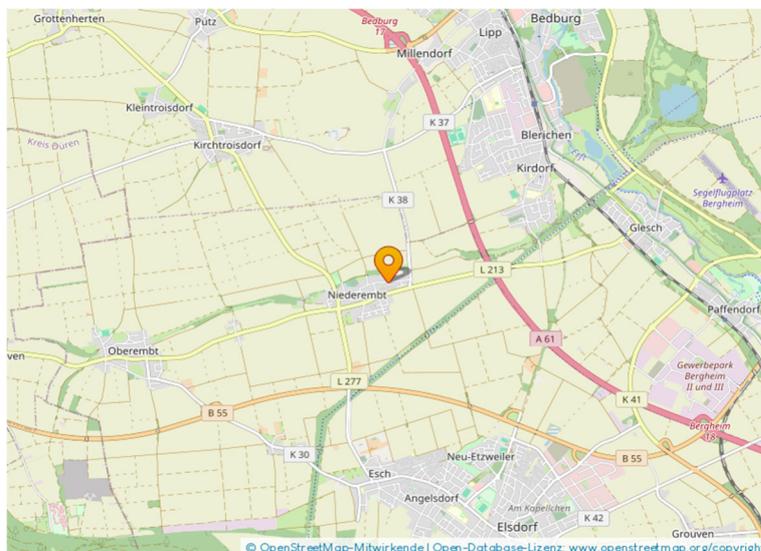
## 2. Lage

### 2.1 Regionale Lage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Landkreis	Rhein-Erft-Kreis
Stadt / Ort	Elsdorf - Niederermbt
Einwohner	Stadt Elsdorf ca. 21.000 - Niederermbt 1.600
Verkehrsanbindung	Autobahnen A4 und A61, Busverbindungen nach Bergheim, Aachen und Köln

Elsdorf ist eine Stadt im nördlichen Rhein-Erft-Kreis im Rheinland mit rund 22.000 Einwohnern. Elsdorf liegt rund 30 km westlich von Köln, 45 km südlich von Düsseldorf und 50 km östlich von Aachen direkt an der A61 bzw. der A4.

Zahlreiche Bus-Linien am Elsdorfer Busbahnhof führen in alle Richtungen. Entfernung Bushaltestelle ca. 2 km



Hahnenstraße 48, Elsdorf - Niederermbt - Regionale Lage

## 2.2 Lokale Lage

Ortsteil	Niederrembt
Lage im Ort	Entfernung zur Ortsmitte ca. 500 Meter
Öffentlicher Personennahverkehr	nur Busverkehr

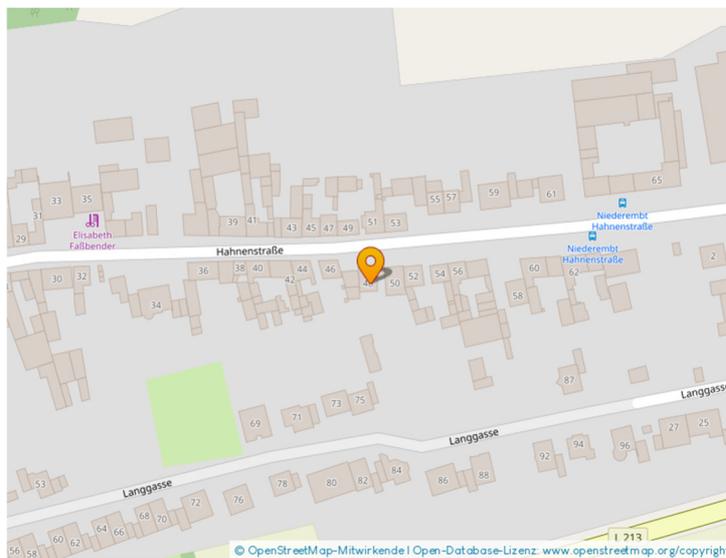
Das Zentrum der Stadt Elsdorf ist wenige Minuten entfernt und kann mit einem Bus erreicht werden.

In Elsdorf finden sich alle Geschäfte und Supermärkte für den täglichen Bedarf. Daneben gibt es das Outlet „Shoppingglück“.

Mehrere Kindertageseinrichtungen, drei Grundschulen sowie weiterführende Schulen decken den Betreuungs- und Bildungsbedarf der Stadt.

Das Rathaus mit Verwaltung, Einwohnermeldeamt, Bauamt etc. und Bürgerbüro liegt im Zentrum.

Das Objekt liegt in einer reinen Wohnstraße mit Altbaubestand.



Hahnenstraße 48, Elsdorf - Niederrembt - Lokale Lage

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

##### Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Bergheim
Bezirk:	Niederrembt
Blatt:	62
Letzte Änderung:	27.02.2024
Datum Auszug:	19.08.2024

##### Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
3	Niederrembt	10	34	Gebäude- und freifläche	868 m <sup>2</sup>

---

**Summe Flächen:** **868 m<sup>2</sup>**

##### Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Miet- und Pachtverhältnisse	Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse

Es handelt sich um ein langgestecktes, ebenes Grundstück in Nord-Süd-Ausrichtung. Die Erschließung erfolgt von 2 Seiten.

Im vorderen Bereich steht das Wohnhaus mit Garage. Hieran schließt der private Bereich mit Rasenfläche, Pflanzbeeten und Teich.

Im hinteren, über die Langgasse erschlossenen Bereich steht ein Pferdestall mit Pflasterzuwegung und Nutzgarten.

## Privatrechtliche Situation

*Nicht Bestandteil der Onlineversion*

## Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Es liegt kein Bebauungsplan vor.
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz.
Bodenbelastungen / Altlasten	Gemäß Auskunft des Rhein-Erft-Kreises vo, 20.08.2024 sind keine Eintragungen im Kataster für Altlasten und altlastverdächtigen Flächen des Rhein-Erft-Kreises.

## 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

### 3.2.1 Einfamilienhaus

#### Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1989
Wohnfläche	103,6 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	Voll unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage:	38,07 m <sup>2</sup>
Baujahr Garage(n):	1989

## Allgemeine Gebäudebeschreibung

Es war nur ein kurzer Blick ins Gebäude möglich.

Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem sehr gepflegten Zustand.

Das massiv errichtete Gebäude hat 1 Vollgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Es ist voll unterkellert.

Im EG befindet sich ein Gäste-WC.

Das kleine Bad im DG wird über ein Dachflächenfenster belichtet.

Ebenso das Zimmer Kind II

- Laut Baubeschreibung und örtlicher Prüfung ist die Außenwand aus 24 cm Bimsmauerwerk verklankert mit Kerndämmung.

- Die Decken über Keller und EG bestehen aus Stahlbeton.

- Die Treppen sind bestehen ebenfalls aus Stahlbeton.

- Das Satteldach ist mäßig gedämmt und mit Betonsteinen eingedeckt.

- Vorhanden sind 2-fach verglaste Fenster aus dem Baujahr.

## Gebäudetechnik

Belüftung

Fensterlüftung

Heizung

Gas-Niedertemperaturkessel aus dem Baujahr

Warmwasser

über Heizkessel

Die Installationen ist aus dem Baujahr.

Es wird von einem funktionsfähigen Zustand der Sanitäreanlagen ausgegangen.

Die warmwasserführenden Leitungen im Keller sind nicht gedämmt.

## Innenausstattung / Einrichtung

Decken (teilweise mit Holzpaneelen verkleidet), Innentüren, Fußböden (Parkett, Laminat, Teppich), Sanitäreinrichtungen zeigen einen guten bis gehobenen Standard.

### **Reparaturstau / Schäden**

Bei der Besichtigung konnten bis auf den fehlenden Außenputz am Giebel keine weiteren Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

### **Barrierefreiheit**

Aufgrund der kleinen Bäder, der Außentreppe und schmalen, gewendelten Gechosstreppe ist eine Barrierefreiheit nicht herstellbar.

### **Energieeffizienz / Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Das Gebäude ist mäßig (Außenwand) bis schlecht (Dach, Kellerdecke, Fenster) gedämmt.

Der überalterte Gas-Niedertemperaturkessel führt u.a. zu einem sehr hohen Primärenergiebedarf.



### Allgemeine Gebäudebeschreibung

Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Zustand.

### Gebäudetechnik

Belüftung	Fensterlüftung
Heizung	keine Beheizung
Warmwasser	kein Warmwasser

Beschreibung zu Wartung, Zustand, Bemerkungen, ...

### Innenausstattung / Einrichtung

Böden: Beton-Verbundpflaster in Stallgassen, Stahlbetonplatte im Tierbereich

### Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

### Barrierefreiheit

Hier können Sie Angaben zur Barrierefreiheit des Gebäudes machen.

### Energieeffizienz / Energieausweis

Hier können Sie Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes, sowie zum Energieausweis machen.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

Nach § 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

#### Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt

verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

### **Erforderliche Daten und Modellkonformität**

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

## **4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021**

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021**

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es 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 auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## **Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021**

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

### **4.3 Grundlagen der Bodenwertermittlung**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis weist folgenden Bodenrichtwert aus: 190 EUR/m<sup>2</sup>

Da das Grundstück im Gesamten als Bauland ausgewiesen und von zwei Seiten erschlossen wird, erfolgt kein Zu-/Abschlag.

### **4.4 Sachwertverfahren - Allgemeine Grundlagen**

#### **Alterswertminderung (AWM)**

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### **Restnutzungsdauer (RND)**

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

#### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

### **Baumängel und Bauschäden**

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

### **Brutto-Grundflächen (BGF)**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

## **4.5 Verfahrenswahl und Begründung**

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

## 5. Bewertungsteilbereich: Einfamilienhaus

### 5.1 Bodenwert

#### Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 793 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 190,00 €/m<sup>2</sup>

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Elsdorf - Niederrembt

#### Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

#### Berechnung Bodenwert

---

Grundstücksgröße (793 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (190.0 €/m<sup>2</sup>) = **150.670,00 €**

## 5.2 Sachwertverfahren

### 5.2.3 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

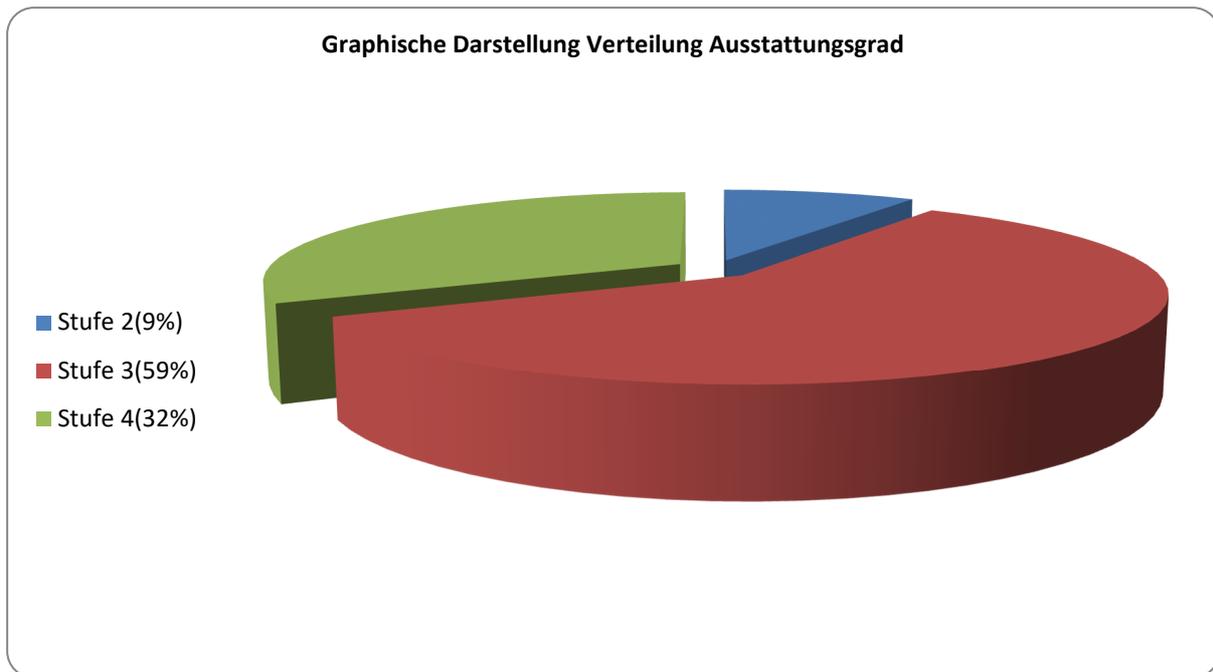
#### Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	75,6 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	75,6 m <sup>2</sup>
Keller	75,2 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Brutto-Grundfläche (Summe)	226,4000 m <sup>2</sup>

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	42,6 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	42,6 m <sup>2</sup>

#### Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%				100%	
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%				100%	
Heizung	9%		100%			
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
<b>Summe</b>	<b>100%</b>		<b>9%</b>	<b>59%</b>	<b>32%</b>	



### Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, gedämmt
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Betondachsteine; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; mäßige Dachdämmung
<b>Fenster/Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung; Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
<b>Innenwände/-türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstrukt./Treppen</b>	
Standardstufe 3	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 4	1 Bad mit zwei Waschbecken, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Zentralheizung, Gas-Niedertemperaturkessel, Leitungen ungedämmt
<b>Sonst. techn. Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.01	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

#### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

#### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0% x 655,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 2	9% x 725,00 €/m <sup>2</sup>	65,25 €
Standardstufe 3	59% x 835,00 €/m <sup>2</sup>	492,65 €
Standardstufe 4	32% x 1.005,00 €/m <sup>2</sup>	321,60 €
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

**Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche**

**879,50 €**

### Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2024.

Baupreisindex: **129,4** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 129,4 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,824$$

Baupreisindex Faktor

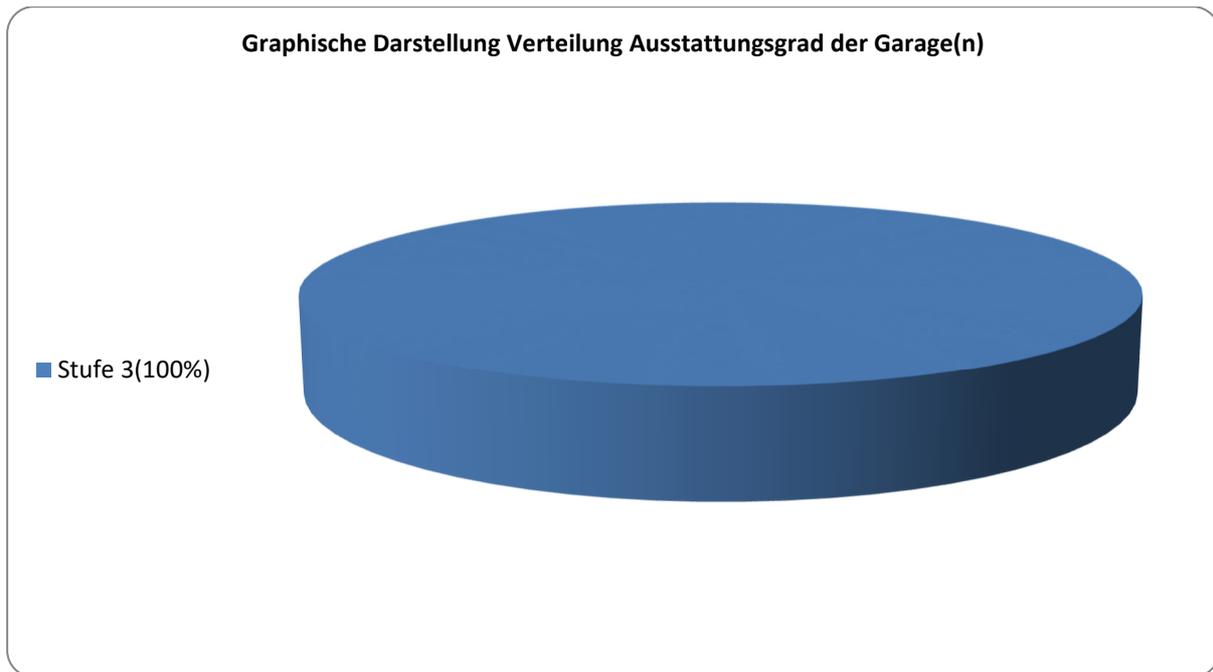
1,824

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		879,50 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,824	1.604,21 €/m <sup>2</sup>

---

<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>363.193,14 €</b>
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.604,21 € x 226,4 m <sup>2</sup>		

### Bewertung der Ausstattung der Garage(n)



### Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3	offene Konstruktion
<b>Konstruktion</b>	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Satteldach wie Haupthaus
<b>Fenster/Außentüren</b>	
Standardstufe 3	einfache Metallgitter, Garagentor, Blechtüre
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Beton
<b>Sonst. techn. Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	Strom- und Wasseranschluss

### Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

#### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

#### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	100% x 245,00 €/m <sup>2</sup>	245,00 €
Standardstufe 4	0% x 485,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

#### Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

**245,00 €**

### Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor 1,824

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010 245,00 €/m<sup>2</sup>

Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag 446,88 €/m<sup>2</sup>  
x 1,824

#### Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag

**19.037,09 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 446,88 € x 42,6 m<sup>2</sup>

## 5.2.4 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

### Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Terrassenüberdachung		9.000,00 €
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>		<b>9.000,00 €</b>

## 5.2.5 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} = 45 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **45 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1989
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	45 Jahre

### Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 43,75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **43,75% der Herstellungskosten** festgelegt.

### Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **45 Jahre** festgelegt.

### Restnutzungsdauer der Garage(n)

Die Garage(n) des Wertermittlungsobjekts werden dem Gebäude als wirtschaftliche Einheit zugerechnet. Es wird daher die Restnutzungsdauer des Gebäudes **von 45 Jahren** übernommen.

### Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Garage} - \text{RND Garage}) * 100}{\text{GND Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(45 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre}) * 100}{45 \text{ Jahre}} = 0\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **0% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

## 5.2.6 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	363.193,14 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 9.000,00 €

---

372.193,14 €

Anpassung mittels Regionalfaktor gemäß Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammer für das Jahr 2024 für den Rhein-Erft-Kreis	x 0,968
--	---------

---

360.282,96 €

Alterswertminderung 43,75%	= 157.623,80 €
----------------------------	----------------

### Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	19.037,09 €
------------------------------	-------------

Anpassung mittels Regionalfaktor	x 0,968
----------------------------------	---------

---

18.427,90 €

Alterswertminderung 0%	= 0,00 €
------------------------	----------

### Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **6%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

- befestigte Wege und Flächen Pflaster
- Klinkerwand zum Nachbarn
- kleiner Teich mit Koy-Karpfen

**Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen**

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	360.282,96 €
Alterswertminderung 43,75%	- 157.623,80 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 18.427,90 €
Alterswertminderung 0%	- 0,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	221.087,06 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 6%	+ 13.265,22 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	<b>234.352,28 €</b>

### 5.2.7 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	234.352,28 €
Bodenwert	+150.670,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	385.022,28 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,07
<hr/>	
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>411.973,84 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Teilbewertungsbereichs "Einfamilienhaus" beträgt **411.973,84 €**.

### 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

- langgestrecktes, ebenes Grundstück
- Erschließung von beiden Seiten (über Hahnenstraße und Langgasse)
- die gesamte Geländefläche ist als Bauland ausgewiesen
- kleiner, angelegter Teich mit Koykarpfen
- 1/3 der hinteren Fläche ist als Gemüsegarten angelegt

#### 5.3.8 Pauschale Erfassung

Verputz der Giebelwand über Nachbardach	Pauschale Erfassung	-4.500,00 €
<hr/>		
<b>Summe pauschale Erfassungen</b>		<b>-4.500,00 €</b>

### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

### 5.3.9 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-4.500,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
<hr/>	
<b>Summe</b>	<b>-4.500,00 €</b>

## 6. Bewertungsteilbereich: Pferdestall

### 6.1 Bodenwert

#### Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 75 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 190,00 €/m<sup>2</sup>

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Elsdorf - Niederembt

Angepasster Bodenrichtwert: 190,00 €/m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 75 m<sup>2</sup> x 190,00 €/m<sup>2</sup> **14.250,00 €**

#### Berechnung Bodenwert

---

Grundstücksgröße (75 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (190.0 €/m<sup>2</sup>) = **14.250,00 €**

## 6.2 Sachwertverfahren

### 6.2.10 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

#### Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Gebäude Bruttogrundfläche	75 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Brutto-Grundfläche (Summe)	75 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3	Mauerwerk KS, im Rohbauzustand
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Pulldach, Beton-Dachsteine
<b>Fenster/Außentüren</b>	
Standardstufe 3	PVC-hart, doppleverglast
<b>Innenwände/-türen</b>	
	keine
<b>Deckenkonstrukt./Treppen</b>	
	keine
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Beton-Verbundpflaster in Stallgassen, Stahlbetonplatte im Tierbereich
<b>Baukonstruktive Einbauten</b>	
Standardstufe 3	Fütterung: Futtertrog PVC
<b>Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen</b>	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung, Wasserleitung
<b>Wärmeversorgungsanlagen</b>	
Standardstufe 3	keine
<b>Lufttechnische Anlagen</b>	
Standardstufe 3	keine
<b>Starkstrom-Anlage</b>	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
<b>Nutzungsspezifische Anlagen</b>	
Standardstufe 3	Aufstallung: Boxentrennwände aus Holz, Anbindevorrichtungen Fütterung: Tränken, Futterraufen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Pferdeställe (Bauwerk)	18.1	365 €	520 €	625 €

### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

#### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

#### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3                      100% x 365,00 €/m<sup>2</sup>                      365,00 €

---

**Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche                      365,00 €**

### Anpassung des Kostenkennwertes

Für die Kostenkennwerte des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes vom Typ "Pferdestall" existieren laut NHK 2010 folgende Korrekturfaktoren:

Gebäudegröße (BGF)	Korrekturfaktor
250 m <sup>2</sup>	x 1,2
500 m <sup>2</sup>	x 1,0
750 m <sup>2</sup>	x 0,9

Nach sachverständiger Einschätzung wurde daher eine objektspezifische Anpassung der Normalherstellungskosten vorgenommen:

Das Stallgebäude befindet sich teilweise im Rohbauzustand

Objektspezifischer Anpassungsfaktor                      x 0,5

---

**Angepasster Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche                      182,50 €/m<sup>2</sup>**

### Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2024.

Baupreisindex: **129,4** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 129,4 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,824$$

Baupreisindex Faktor		1,824
----------------------	--	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		182,50 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,824	332,88 €/m <sup>2</sup>

---

<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>24.966,00 €</b>
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 332,88 € x 75 m <sup>2</sup>		

## 6.2.11 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

### Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

## 6.2.12 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **30 Jahre** festgelegt.

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 22 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 30 \text{ Jahre} - 22 \text{ Jahre} = 8 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **8 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **11 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	2002
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	30 Jahre
Restnutzungsdauer	11 Jahre

### Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(30 \text{ Jahre} - 11 \text{ Jahre}) * 100}{30 \text{ Jahre}} = 63,33\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **63,33% der Herstellungskosten** festgelegt.

## 6.2.13 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	24.966,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €
<hr/>	
	24.966,00 €
Anpassung mittels Regionalfaktor gemäß Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammer für das Jahr 2024 für den Rhein-Erft-Kreis	x 0,968
<hr/>	
	24.167,09 €
Alterswertminderung 63,33%	= 15.305,02 €

### Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **7,75%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

### Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24.167,09 €
Alterswertminderung 63,33%	- 15.305,02 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	8.862,07 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 7,75%	+ 686,81 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	<b>9.548,88 €</b>

### 6.2.14 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	9.548,88 €
Bodenwert	+14.250,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	23.798,88 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,18
<hr/>	
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>28.082,68 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Teilbewertungsbereichs "Pferdestall" beträgt **28.082,68 €**.

### 6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

- das Grundstück ist bebaut mit einem Pferdestall, der sich teilweise im Rohbauzustand und in einem sehr schlechten Zustand befindet.
- die Zufahrt (118 m<sup>2</sup>) ist gepflastert, ebenfalls in einem schlechten Zustand.

#### Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

### 6.3.15 Pauschale Erfassung

Pflasterfläche neu verlegen	Pauschale Erfassung	-3.000,00 €
<hr/>		
<b>Summe pauschale Erfassungen</b>		<b>-3.000,00 €</b>

#### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

### 6.3.16 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-3.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

---

<b>Summe</b>	<b>-3.000,00 €</b>
--------------	--------------------

## 7. Verkehrswert

### Sachwertverfahren

#### Einfamilienhaus

Vorläufiger Gebäudewert	234.352,28 €
Bodenwert	+150.670,00 €

---

**Vorläufiger Sachwert** **385.022,28 €**

Marktanpassung	+26.951,56 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-4.500,00 €

---

**Verkehrswert Teilbewertungsbereich [Einfamilienhaus] nach dem Sachwertverfahren** **407.473,84 €**

#### Pferdestall

Vorläufiger Gebäudewert	9.548,88 €
Bodenwert	+14.250,00 €

---

**Vorläufiger Sachwert** **23.798,88 €**

Marktanpassung	+4.283,80 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.000,00 €

---

**Verkehrswert Teilbewertungsbereich [Pferdestall] nach dem Sachwertverfahren** **25.082,68 €**

### Summe der Verkehrswerte der Bewertungsteilbereiche nach dem Sachwertverfahren

Teilverkehrswert Einfamilienhaus	407.473,84 €
Teilverkehrswert Pferdestall	25.082,68 €

---

**Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren** **432.556,52 €**

## Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit mehreren Gebäuden bebauten Grundstücks in Elsdorf - Niederermbt, Hahnenstraße 48 wird deshalb auf:

**433.000,00 €**

(In Worten: Vierhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Wesseling, den 22.08.2024

(Ort, Datum)

(Karl-Heinz Groß)

## Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Straßenseite mit Garage



Bild 2 - Gebäuderückseite



Bild 3 - Gebäuderückseite mit Terrassenüberdachung und Rasenfläche



Bild 4 - Wand zum Nachbarn, gemauert



Bild 5 - Stallgebäude



Bild 6 - Stallgebäude mit Pflasterfläche



Bild 7 - kleiner Teich mit Koykarpfen



Bild 8 - Gas-Niedertemperaturkessel, überaltert



Bild 9 - Warmwasserspeicher



Bild 10 - nicht verputzte Giebelfläche über dach zum Nachbarn