

# GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 32 K 9/25

betreffend das mit einem Zweifamilienhaus und einer Klein-  
garage bebaute Grundstück

Sandstraße 22

50127 Bergheim

sowie die angrenzenden Flurstücke 94 und 95

**Andrea Tschersich**

Dipl.-Bauingenieurin

Verbands Sachverständige  
BDGS

Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln



Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag  
20. November 2025 ermittelt mit insgesamt **328.000 €**.

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck .....	5
2.2	Auftraggeber .....	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung .....	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	6
2.5	Qualitätsstichtag .....	6
2.6	Ortsbesichtigung.....	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen .....	7
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung .....	8
<b>3</b>	<b>Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage der Grundstücke.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit .....	10
3.3	Erschließung.....	12
3.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand .....	14
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....</b>	<b>15</b>
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	15
4.2	Beschreibung der Wohnungen .....	18
4.3	Nebengebäude .....	20
4.4	Außenanlagen.....	20
4.5	Flurstück 95.....	21
4.6	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
<b>5</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>22</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	22
5.2	Bodenwertermittlung .....	24
5.3	Sachwertverfahren.....	30
5.4	Ertragswertverfahren .....	37
<b>6</b>	<b>Verkehrswerte .....</b>	<b>44</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>45</b>

## 1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Flurstück 93: Grundstück, bebaut mit einem vollunterkellerten 1-geschossigen Zweifamilienhaus mit Mansarddach und Erker sowie einer Kleingarage, Sandstraße 22 in Quadrath-Ichendorf.

Wohnfläche Wohnung Nr. 1: ca. 49 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung Nr. 2: ca. 51 m<sup>2</sup>

Das Wohnhaus wurde ca. 1930 errichtet. Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Insbesondere in der Wohnung im Erdgeschoss sind umfangreiche Instandhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Kleingarage wurde ca. 1934 errichtet.

Flurstück 94: Gartenfläche, im Norden an die Flurstücke 93 und 95 angrenzend.

Flurstück 95: selbstständig nutzbares und bebaubares Grundstück (baureifes Land) neben dem Grundstück Sandstraße 22, zurzeit mit zwei Blechgaragen und einem Holzschuppen bebaut.

Sonstiges: Die Flurstücke 93 und 94 sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Mieter: Die Wohnungen sind vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt insgesamt 710 €/Monat.

Die Kleingarage wird von beiden Mietparteien als Lagerraum/Abstellplatz genutzt.

Die Blechgaragen werden vermutlich von einem Mit-eigentümer genutzt.

Betriebene Unternehmen: Von den Eigentümern betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.

Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau:	Auf den zu bewertenden Grundstücken oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten:	Es sind keine Eintragungen zugunsten der Grundstücke oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.
Bergschäden:	Für die Grundstücke ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Auftrag, Gutachtenzweck**

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an den zuvor genannten Grundstücken wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Bergheim beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß §§ 180, 74a Abs. 5 ZVG<sup>1</sup>).

### **2.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

### **2.3 Gegenstand der Wertermittlung**

Flurstück 93: Grundstück, bebaut mit einem vollunterkellerten 1-geschossigen Zweifamilienhaus mit Mansarddach und Erker sowie einer Kleingarage, Sandstraße 22 in Quadrath-Ichendorf.

Flurstück 94: Gartenfläche, im Norden an die Flurstücke 93 und 95 angrenzend.

Flurstück 95: selbstständig nutzbares und bebaubares Grundstück (baureifes Land) neben dem Grundstück Sandstraße 22, zurzeit mit zwei Blechgaragen und einem Holzschuppen bebaut.

#### Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Bergheim  
Grundbuch von: Quadrath-Ichendorf  
Blatt: XXX

#### Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1  
Gemarkung: Quadrath-Ichendorf  
Flur: 12  
Flurstück: 93, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Sandstraße 22  
Größe: 222 m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Laufende Nr.: 2  
Gemarkung: Quadrath-Ichendorf  
Flur: 12  
Flurstück: 94, Erholungsfläche, Sandstraße, Größe: 165 m<sup>2</sup>  
Laufende Nr.: 3  
Gemarkung: Quadrath-Ichendorf  
Flur: 12  
Flurstück: 95, Gebäude- und Freifläche, Sandstraße, Größe: 490 m<sup>2</sup>

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

## **2.4 Wertermittlungstichtag**

Datum: 20. November 2025

## **2.5 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag.

## **2.6 Ortsbesichtigung**

Datum: 20. November 2025

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Die Ortsbesichtigung fand zum angegebenen Termin statt.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die Antragstellerin
- der Rechtsanwalt der Antragstellerin
- der Mieter der Wohnung im Erdgeschoss (zeitweise)
- der Mieter der Wohnung im Obergeschoss
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Die beiden Wohnungen und die Kleingarage konnten besichtigt werden. Das Kellergeschoss, das Dachgeschoss und die Blechgaragen konnten nicht besichtigt werden. Der Wintergarten war nicht zugänglich und nur von außen einsehbar.

## **2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.07.2025, Maßstab 1:1000, Rhein-Erft-Kreis, Katasteramt
2. Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.08.2025
3. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 29.10.2025, Kreisstadt Bergheim, Abt. 7.3 Wohnen und Bürgerhilfen
4. Altlastenauskunft vom 28.10.2025, Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat 70/31
5. Baulastenauskunft vom 06.11.2025, Kreisstadt Bergheim, Abt. 8.3 Bauaufsicht
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 28.10.2025, Kreisstadt Bergheim, Abt. Denkmalschutz
7. Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 12.11.2025, Kreisstadt Bergheim, Abt. 6.2 Steuern, Grundbesitzabgaben und Erschließung
8. Auskunft zur Bergschadensgefährdung vom 04.11.2025, RWE Power AG, Abteilung Bergschäden
9. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte)
10. Baugenehmigungen von 1930 und 1934 mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Baubeschreibungen
11. Von der Antragstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen vom 06.11.2025 und 16.01.2026 (Lageplan, Mietvertrag für die Wohnung im Obergeschoss, Mieternamen, Höhe der Nettokaltmieten)
12. Leitungsauskunft (Strom, Gas, Wasser) der Westnetz GmbH vom 12.01.2026
13. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergheim, Stand 04.2024
14. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis

## **2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung**

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheits-schädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheits-schädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber, ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die ggf. vorhandenen Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

### 3 Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage der Grundstücke

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Stadt:	Bergheim Die Stadt Bergheim besteht aus insgesamt 15 Ortsteilen und hat ca. 66.000 Einwohner. <sup>2</sup> Sie befindet sich im nördlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises.
Ortsteil:	Quadrath-Ichendorf Quadrath-Ichendorf hat ca. 14.500 Einwohner und ist der größte Ortsteil der Stadt Bergheim.
Verkehrslage:	Es besteht zu den Haupt- und Nebenzentren ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die Landstraße L361 in Richtung Köln verläuft südlich von Quadrath-Ichendorf. Es besteht ein ausgebautes Busverbindungssystem zwischen allen Ortsteilen von Bergheim. Quadrath-Ichendorf ist an das Schienensystem der Deutschen Bahn (Erft-Bahn) Richtung Köln/Bedburg angeschlossen.
Entfernungen:	Bushaltestelle ..... ca. 0,2 km Bahnhof Quadrath-Ichendorf ..... ca. 1,0 km Autobahnauffahrt BAB 61 ..... ca. 4,0 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 40,0 km
Sozialstruktur:	Kindergärten, zwei Grundschulen und eine Gesamtschule sind in Quadrath-Ichendorf vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im Ortsteil Bergheim zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind auf der Fischbachstraße bzw. der Köln-Aachener-Straße vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im östlichen Teil von Quadrath-Ichendorf, auf der Nordseite der Sandstraße

---

<sup>2</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis

Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 und Sackgasse ausgewiesen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage <sup>3</sup>
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Wohnhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	- Bahntrasse der Deutschen Bahn (Entfernung ca. 200 m) - Gewerbegebiete (Entfernung ca. 250 m)
Naherholung:	Die Stadt Bergheim liegt am Naturpark Rheinland. An die Stadt grenzen verschiedene Naherholungsgebiete.
Immissionen:	keine wesentlichen erkennbar
Parkmöglichkeiten:	teilweise am Straßenrand

### **3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit**

#### Flurstück 93 (Wohnhausgrundstück)

Form:	trapezförmig
Ausrichtung:	nach Norden
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 11 m
Grundstücksbreite:	ca. 10 m im Mittel
Grundstückstiefe:	ca. 22 m im Mittel
Grundstücksgröße:	222 m <sup>2</sup>
Topographie:	Das Flurstück liegt höher als das Straßenniveau.

#### Flurstück 94 (Gartenfläche)

Form:	unregelmäßig
Lage:	Hinterliegergrundstück, grenzt an die südlich gelegenen Flurstücke 93 und 95
Grundstücksgröße:	165 m <sup>2</sup>

---

<sup>3</sup> Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Bergheimer Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 2: Lage der Wohnung).

Topographie: nahezu eben

Sonstiges: Die Flurstücke 93 und 94 sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen.

Flurstück 95 (unbebautes Grundstück)

Form: unregelmäßig

Ausrichtung: nach Norden

Lage: Frontlage

Straßenfront: ca. 20 m

Grundstücksbreite: ca. 18 m im Mittel

Grundstückstiefe: ca. 27 m im Mittel

Grundstücksgröße: 490 m<sup>2</sup>

Topographie: Das Flurstück liegt höher als das Straßenniveau.

Bodenbeschaffenheit: Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Erft-Kreises sind im Altlastenkataster für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden. Es sind bisher auch keine Tatsachen bekannt, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung hinweisen.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE Power AG sind für die Grundstücke keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar. Es liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Sonstiges: Die Grundstücke liegen nicht in einem Überschwemmungsgebiet.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter [www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten).

### **3.3 Erschließung**

- Erschließung: Die Flurstücke 93 und 95 werden über die Sandstraße erschlossen.
- Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

### **3.4 Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.4.1 Privatrechtliche Situation**

##### Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 9/25).  
Eingetragen am 14.04.2025.

In Abteilung III des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden.

##### Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisstadt Bergheim sind zu keiner Zeit öffentliche Fördergelder für das Wohngebäude bewilligt worden. Entsprechend hat auch keine Wohnungsbindung vorgelegen.

##### Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegrechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

#### **3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

##### Bauplanungsrecht

Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke trifft der Bebauungsplan 114/QU vom 03.03.1980 folgende Festsetzungen:

Mischgebiet (MI), 2 Vollgeschosse, Dachneigung 30° - 50°, Grundflächenzahl (GRZ) = 0.4, Geschossflächenzahl (GFZ) = 0.8, offene Bauweise, Baugrenzen vorgegeben

#### Schutzgebiete

Die Grundstücke liegen nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.<sup>5</sup>

#### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 27.11.2025 beim Aktenarchiv der Kreisstadt Bergheim eingesehen. Für das Flurstück 93 lag eine Baugenehmigung vom 03.05.1930 für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen vor. Am 14.05.1934 wurde die Errichtung einer Kleingarage (Motorradgarage) an der westlichen Grundstücksgrenze genehmigt.

Beim Ortstermin wurde Folgendes festgestellt:

- Gartenseitig wurde ein Wintergarten an das Wohnhaus angebaut, der nur von außen zugänglich ist. Für den Anbau des Wintergartens waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Der Wintergarten befindet sich vor dem Badezimmer- und dem Schlafzimmerfenster der Erdgeschosswohnung, wodurch nur noch eine eingeschränkte Belüftung dieser Räume möglich ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Wintergarten zurückgebaut wird.
- Das Dachgeschoss wird vermutlich von einem Miteigentümer als Wohnung genutzt. Für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und die Umnutzung von einem Zweifamilienhaus in ein Dreifamilienhaus waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Für Dreifamilienhäuser bestehen u. a. höhere Brandschutzanforderungen an die Ausführungen des Treppenhauses als für Zweifamilienhäuser. Ferner müssen für eine separate Wohnung im Dachgeschoss alle Bestimmungen erfüllt sein, die gemäß Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für Wohnräume vorgeschrieben sind (z. B. ausreichende lichte Höhe, ausreichende Belichtung).<sup>6</sup> Ob die zuvor genannten Anforderungen erfüllt sind, kann nicht beurteilt werden, da eine Besichtigung des Dachgeschosses nicht möglich war. Die Wertermittlung wird in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung durchgeführt. Für das Wohnhaus wird daher eine Nutzung als Zweifamilienhaus zugrunde gelegt.

---

<sup>5</sup> Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, Übersichtskarte, unter [www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten).

<sup>6</sup> Vgl. § 46 BauO NRW.

- Auf dem Flurstück 95 befinden sich zwei Blechgaragen und ein Holzschuppen. Aufgrund der Größe des Flurstücks (490 m<sup>2</sup>) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Grundstück für eine neue Bebauung freigelegt wird.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück 93 ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus den Bauplänen und der Flurkarte):

Überbaute Fläche <sup>7</sup>	= 74 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	= 222 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	= $74 / 222 = 0,33 < 0,4$ (zulässig)
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>8</sup>	= $148 / 222 = 0,67 < 0,8$ (zulässig)

#### Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisstadt Bergheim sind auf den Grundstücken derzeit keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim eingetragen.

#### Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisstadt Bergheim besteht für das zu bewertende Wohnhaus kein Denkmalschutz.

### **3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand**

Die Flurstücke 93 und 95 sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Bei dem Flurstück 94 handelt es sich um eine Gartenfläche, die nicht bebaubar ist.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisstadt Bergheim ist die Sandstraße eine öffentliche Straße, die endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) fallen für die Grundstücke nicht mehr an.

Hinsichtlich der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) kann bezüglich künftiger Ausbaumaßnahmen keine Angabe gemacht werden. Derzeit bestehen keine Forderungen.

Die zu bewertenden Grundstücke sind beitragsfrei.

---

<sup>7</sup> Nur Hauptanlagen:  $9,40 \text{ m} \times 7,80 \text{ m} + 2,30 \text{ m} \times 0,15 \text{ m} \times 2 = 74 \text{ m}^2$

<sup>8</sup> Geschossfläche:  $74 \text{ m}^2 \times 2 = 148 \text{ m}^2$

#### 4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Flurstück 93 ist mit einem vollunterkellerten 1-geschossigen Zweifamilienhaus mit Mansarddach und Erker sowie einer Kleingarage bebaut. Die Kleingarage befindet sich im hinteren Grundstücksteil an der westlichen Grundstücksgrenze. Gartenseitig grenzt ein Abstellraum an die Kleingarage an.

Das Wohnhaus ist direkt an die Straßengrenze und an die östliche Grundstücksgrenze gebaut.<sup>9</sup> Der Eingang zum Wohnhaus liegt an der Rückseite des Gebäudes. Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Kleingarage<sup>10</sup> ist mit Betonsteinplatten befestigt. Zwischen der Kleingarage und dem Wohnhaus besteht ein Zugang zum Wintergarten, der gartenseitig an das Wohnhaus angebaut ist. Der rückseitige Grundstücksteil ist begrünt und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Hier befinden sich auch ein einfacher Holzschuppen und ein Gartenhaus.

Das Flurstück 94 grenzt im Norden an das Flurstück 93 und ist Teil des Gartens.

Das Flurstück 95 grenzt im Osten an das Flurstück 93. Es ist überwiegend begrünt, mit Büschen und Bäumen bepflanzt und straßenseitig mit einem Holzzaun bzw. einer kleinen Mauer eingefriedet. An der Grundstücksgrenze zum Flurstück 93 sind zwei Blechgaragen und ein Holzschuppen vorhanden.

##### 4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Baujahr:	ca. 1930 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine wesentlichen erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Kellerwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Decke über dem Kellergeschoss vermutlich als Betondecke
Dachkonstruktion:	Mansarddach, Erker mit Flachdach

---

<sup>9</sup> Der begrünte Bereich vor dem Wohnhaus gehört zur öffentlichen Verkehrsfläche und ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

<sup>10</sup> Aufgrund der geringen Breite der Zuwegung ist die Kleingarage nicht für Pkws geeignet.

Dacheindeckung:	Schieferplatten im unteren Dachbereich, Dachpfannen im oberen Dachbereich, Erker vermutlich mit Dachabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	mit Riemchen verkleidet, östliche Giebelwand in Ziegelmauerwerk
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Herstellungsjahr vermutlich 1997)
Rollläden:	teilweise Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Holz mit Glasfüllung, Klingelleiste, Briefkasten, überdacht, beleuchtet, Eingangstreppe
Heizung:	Ölzentralheizung (Herstellungsjahr ca. 2005, gemäß der beim Ortstermin erhaltenen Auskünfte), Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Heizung
Elektroinstallation:	in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Treppenhaus:	geschlossene Holzstiege mit Holzgeländer, Böden gefliest, Wände und Decken tapeziert und gestrichen, Beleuchtung über Glasbausteine, Holztür zum Kellergeschoss
Kellergeschoss:	Das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden.
Dachgeschoss:	Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden.
Sonstige Bauteile:	Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Eingangüberdachung
<u>Raumaufteilung</u>	
Kellergeschoss:	Flur, 3 Kellerräume, Waschküche (gemäß Bauakte)
Erdgeschoss:	Wohnung Nr. 1: 2 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer
Obergeschoss:	Wohnung Nr. 2: 2 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer

Dachgeschoss: Trockenspeicher (gemäß Bauakte)

Zustand, sonstige Informationen

- Instandhaltungsarbeiten:
- Im unteren Dachbereich des Mansarddachs sind die Schieferplatten teilweise lose bzw. fehlen einzelne Platten. Die gartenseitige Regenrinne ist beschädigt.
  - Die Riemchenverkleidung des Erkers ist in Teilbereichen stark verfärbt.
  - Die Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in einem verwehrlosten und stark renovierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung des Badezimmers stammt vermutlich noch aus den 1960er Jahren und ist erneuerungsbedürftig.
  - In der Wohnung im Obergeschoss ist der Deckenbereich über den Fenstern undicht. Der obere Anschluss der Fenster an das Mansarddach ist zu überprüfen. Die Bodenfliesen im Badezimmer sind gerissen und erneuerungsbedürftig.
  - In beiden Wohnungen sind im Bereich des Erkers an den Wänden, in den Fensterlaibungen und am Deckenrand starke Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildungen und Putzabplatzungen vorhanden. Das Dach des Erkers bzw. der Wandanschluss sind vermutlich undicht.
- Sonstiges:
- Das Kellergeschoss und das Dachgeschoss konnten nicht besichtigt werden.
  - Gemäß der beim Ortstermin erhaltenen Auskünfte ist der Öltank leer. Die Wohnungen können daher zurzeit nicht zentral beheizt und mit Warmwasser versorgt werden.
  - Es konnte nicht festgestellt werden, ob eine Verbrauchserfassung für Heizwärme, Warmwasser und Kaltwasser vorhanden ist. Zur Erfassung des Verbrauchs sind ggf. die entsprechenden Zähler nachzurüsten.
  - In den Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch keine Rauchwarnmelder vorhanden. Die Warnmelder sind nachzurüsten.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer

- Es wird davon ausgegangen, dass der Wintergarten zurückgebaut wird.
  - An der östlichen Giebelwand sind zwei Satellitenschüsseln montiert. Bei einer Neubebauung des Flurstücks 95 sind die Schüsseln zu entfernen.
- Energetischer Zustand:
- Am Gebäude wurden bis auf die Erneuerung der Fenster und der Hauseingangstür keine erkennbaren energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.
  - Ein Energieausweis wurde für das Gebäude vermutlich noch nicht erstellt. Bei Vermietung der Wohnungen besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.<sup>12</sup>
- Barrierefreiheit:
- Für Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen gemäß Landesbauordnung NRW keine Anforderungen in Bezug auf die Barrierefreiheit der Gebäude. Die nicht vorhandene Barrierefreiheit des Wohnhauses (u. a. aufgrund der Eingangstreppe) stellt daher keinen wertbeeinflussenden Umstand dar.
- Allgemeinzustand:
- Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Fenster, Heizung, Hauseingangstür). Die Wohnungen haben einen einfachen Ausstattungsstandard. Insbesondere in der Wohnung im Erdgeschoss sind umfangreiche Instandhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

## 4.2 Beschreibung der Wohnungen

### 4.2.1 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).<sup>13</sup> Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße ermittelt. Dabei wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt.

---

sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. (...).“

<sup>12</sup> Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

<sup>13</sup> In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Bergheimer Mietspiegel. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

#### 4.2.2 Wohnung Nr. 1

##### Beschaffenheit

Lage:	Erdgeschoss
Wohnfläche:	Wohnzimmer .....ca. 16,10 m <sup>2</sup> Schlafzimmer .....ca. 13,20 m <sup>2</sup> Küche.....ca. 13,10 m <sup>2</sup> Flur .....ca. 4,10 m <sup>2</sup> Badezimmer .....ca. 2,90 m <sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung Nr. 1 gerundet .....ca. 49,00 m <sup>2</sup>
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,75 m
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Süden ausgerichtet, Schlafzimmer mit nördlicher Ausrichtung

##### Ausstattung

Bodenbeläge:	Kunststoff- und Teppichboden
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (beige)
Deckenverkleidungen:	mit Paneelen bzw. Styroporplatten verkleidet
Türen:	einfache Holztüren, Holzzargen
Badezimmer:	mit WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest, Wände ca. 1,65 m hoch gefliest (hellgrün), Sanitärobjekte in einfacher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster

#### 4.2.3 Wohnung Nr. 2

##### Beschaffenheit

Lage:	Obergeschoss
Wohnfläche:	Wohnzimmer .....ca. 13,30 m <sup>2</sup> Schlafzimmer .....ca. 15,30 m <sup>2</sup> Küche.....ca. 12,30 m <sup>2</sup>

	Flur .....ca. 4,00 m <sup>2</sup>
	Badezimmer .....ca. 6,30 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 2 gerundet .....ca. 50,00 m <sup>2</sup>
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,55 m
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer und Schlafzimmer nach Süden ausgerichtet
<u>Ausstattung</u>	
Bodenbeläge:	Laminat, Flur gefliest (weiß)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (hell)
Deckenverkleidungen:	mit Paneelen verkleidet, Schlafzimmer tapeziert und gestrichen
Türen:	einfache Holztüren, Holzzargen
Badezimmer:	mit WC, Urinal, Waschbecken und Dusche, Boden gefliest, Wände zum Teil raumhoch gefliest (hell), weiße Sanitärobjekte in einfacher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster

#### 4.3 Nebengebäude

Kleingarage/Abstellraum:	massive Bauweise, Dacheindeckung mit Faserzement-Wellplatten, Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Stahlschwingtor, Stromanschluss, Grundfläche Kleingarage ca. 3,00 m x 5,00 m, Grundfläche Abstellraum ca. 3,00 m x 2,50 m
Sonstiges:	Aufgrund der geringen Zufahrtsbreite ist die Kleingarage nicht für Pkws geeignet.

#### 4.4 Außenanlagen

Strom-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Einfriedungen, Holzschuppen, Gartenanlagen

#### 4.5 Flurstück 95

- Blechgaragen: 2 Garagen, Grundfläche geschätzt ca. 4,75 m x 4,85 m.  
Die Blechgaragen konnten nicht besichtigt werden.
- Holzschuppen: Grundfläche geschätzt ca. 2,00 m x 3,40 m. Das Dach  
des Holzschuppens ist in einem Teilbereich eingestürzt.
- Sonstiges:
- Es wird davon ausgegangen, dass die Blechgaragen und  
der Holzschuppen zurückgebaut werden.
  - Neben den Garagen und dem Holzschuppen befinden  
sich verschiedene Gegenstände, Sperrmüll und ein ab-  
gemeldetes Auto.

#### 4.6 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und die  
sonstigen Beanstandungen werden bei der Wertermitt-  
lung entsprechend berücksichtigt.

## **5 Verkehrswertermittlung**

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungsstichtag „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.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

### **5.1 Wertermittlungsverfahren**

#### **5.1.1 Allgemeines**

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

### **5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

### 5.2.1 Bodenwert Flurstück 93

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.<sup>14</sup> Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und

---

<sup>14</sup> Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

	<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	= 01.01.2025	20.11.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Rote-Kreuz-Straße	Sandstraße
Art der baulichen Nutzung	= reines Wohngebiet	Mischgebiet
Gebäudeart	= Ein- und Zweifamilienhaus	Zweifamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	= II	II
Grundstücksgröße	= 250 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>
Orientierung Gebäude	= südöstlich/nordwestlich	nördlich
Zuschnitt	= rechteckig	trapezförmig
Bodenrichtwert	= 290 €/m <sup>2</sup>	

Das Wohnhausgrundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

#### Lage

Die Lage des Grundstücks entspricht einer durchschnittlichen Lage in der Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

#### Grundstücksgröße<sup>15</sup>

Aufgrund der geringeren Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist ein Zuschlag in Ansatz zu bringen, da kleinere Grundstücke pro m<sup>2</sup> höher gehandelt werden als größere Grundstücke.

Die Grundstücksgröße von 222 m<sup>2</sup> wird über einen Umrechnungskoeffizienten an die Größe des Richtwertgrundstücks (250 m<sup>2</sup>) angepasst. Der Umrechnungskoeffizient beträgt rd. 1,02.

---

<sup>15</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 4.4.

### Orientierung Gebäude

Bei einer reinen Wohnnutzung ist die Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu berücksichtigen.<sup>16</sup> Eine Süd-West Ausrichtung der Gebäuderückseite ist einer Nord-Ost Ausrichtung vorzuziehen. Dies wird durch die folgenden Faktoren berücksichtigt:

Südöstliche und nordwestliche Orientierung	1,00
Südliche oder südwestliche Orientierung	1,05
Nördliche oder nordöstliche Orientierung	0,95

Für die nördliche Orientierung der Gebäuderückseite wird ein Abschlag von 5 % vorgenommen.

### Zuschnitt

Für den trapezförmigen Zuschnitt des Grundstücks im hinteren Bereich wird keine Anpassung vorgenommen, da die Bebaubarkeit des Grundstücks dadurch nicht beeinträchtigt ist.

### Bodenwert Flurstück 93

Der Bodenwert des Flurstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße:	222 m <sup>2</sup>	
Objektspezifisch		
angepasster Bodenrichtwert:	$290 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 0,95 = 281 \text{ €/m}^2$	
	$222 \text{ m}^2 \text{ à } 281 \text{ €/m}^2$	= 62.382 €
Bodenwert Flurstück 93 beitragsfrei:		<b>rd. 62.000 €</b>

### **5.2.2 Bodenwert Flurstück 94**

Das Flurstück 94 grenzt im Norden an das Flurstück 93 und ist Teil des Gartens. Bei dem Flurstück handelt es sich um eine nicht bebaubare Gartenfläche. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Verkäufe von zusätzlichen Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen untersucht. Dabei handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu bebauten Wohnhausgrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freiflächen eines Wohnhausgrundstücks anzusehen sind und keine Bauerwartung beinhalten.<sup>17</sup> Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von ca. 35 m. Es wurden 70 Verkäufe von solchen

---

<sup>16</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 8.1.

<sup>17</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 4.6.

Arrondierungsflächen aus den Jahren 2020 bis 2024 untersucht. Berücksichtigt wurden zugekaufte Flächen kleiner als 500 m<sup>2</sup>, die keine separate Zuwegung besitzen und die die mögliche Ausnutzung eines Nachbargrundstücks wertmäßig nicht erhöhen. Für diese Flächen kann im Normalfall eine Preisspanne von 10 % - 20 % des umliegenden Baulandrichtwertes angesetzt werden. Der prozentuale Ansatz steht dabei in einer Abhängigkeit zur Flächengröße.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Beschaffenheit der Gartenfläche ist die Höhe des Bodenwerts im mittleren Bereich der Preisspanne einzuordnen. Der Bodenwert wird mit 15 % des Bodenrichtwertes angesetzt.

Grundstücksgröße:	165 m <sup>2</sup>	
Objektspezifisch		
angepasster Bodenrichtwert:	$290 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 43,50 \text{ €/m}^2$	
	$165 \text{ m}^2 \text{ à } 43,50 \text{ €/m}^2$	= 7.178 €
Bodenwert Flurstück 94 beitragsfrei:		<b>rd. 7.000 €</b>

### 5.2.3 Bodenwert Flurstück 95

Bei dem Flurstück 95 handelt es sich um baureifes Land, das selbstständig nutzbar und bebaubar ist. Gemäß Bebauungsplan ist eine 2-geschossige Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze in einem überbaubaren Bereich von 12 m x 14 m zulässig.

Für den Bereich des Flurstücks liegt ein Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vor, der sich auf ein 250 m<sup>2</sup> großes Grundstück bezieht. Die vorhandene Grundstücksgröße von 490 m<sup>2</sup> weicht erheblich von der Größe des Richtwertgrundstücks ab. Es wird daher der Bodenrichtwert aus einer benachbarten, vergleichbaren Zone herangezogen, der sich auf ein 400 m<sup>2</sup> großes Grundstück bezieht. Der Richtwert wurde auf Plausibilität geprüft und kann für die Bodenwertermittlung verwendet werden.

Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	= 01.01.2025	20.11.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Im Rauland	Sandstraße

Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche	Mischgebiet
Grundstücksgröße	=	400 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>
Orientierung Gebäude	=	südöstlich/nordwestlich	nördlich
Zuschnitt	=	rechteckig	unregelmäßig
Bodenrichtwert	=	290 €/m <sup>2</sup>	

Das Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

#### Lage

Die Lage des Grundstücks entspricht einer durchschnittlichen Lage in der herangezogenen Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

#### Grundstücksgröße<sup>18</sup>

Aufgrund der größeren Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist ein Abschlag auf den Bodenrichtwert vorzunehmen, da größere Grundstücke pro m<sup>2</sup> niedriger gehandelt werden als kleinere Grundstücke.

Die Grundstücksgröße von 490 m<sup>2</sup> wird über einen Umrechnungskoeffizienten an die Größe des Richtwertgrundstücks (400 m<sup>2</sup>) angepasst. Der Umrechnungskoeffizient beträgt rd. 0,95.

#### Orientierung Gebäude

Bei einer reinen Wohnnutzung ist die Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu berücksichtigen.<sup>19</sup> Eine Süd-West Ausrichtung der Gebäuderückseite ist einer Nord-Ost Ausrichtung vorzuziehen. Dies wird durch die folgenden Faktoren berücksichtigt:

Südöstliche und nordwestliche Orientierung	1,00
Südliche oder südwestliche Orientierung	1,05
Nördliche oder nordöstliche Orientierung	0,95

Für die nördliche Orientierung wird ein Abschlag von 5 % vorgenommen.

#### Zuschnitt

Für den unregelmäßigen Zuschnitt des Grundstücks ist ein Abschlag erforderlich. Der Abschlag wird auf 10 % geschätzt.

---

<sup>18</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 4.4.

<sup>19</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 8.1.

### Bodenwert Flurstück 95

Der Bodenwert des Flurstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 490 m<sup>2</sup>

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 290 €/m<sup>2</sup> x 0,95 x 0,95 x 0,90 = 236 €/m<sup>2</sup>

490 m<sup>2</sup> à 236 €/m<sup>2</sup> = 115.640 €

Bodenwert Flurstück 95 beitragsfrei: **rd. 115.600 €**

### Wert des Flurstücks 95

Das Flurstück ist zurzeit mit zwei Blechgaragen und einem Holzschuppen bebaut. Ferner befinden sich neben den Garagen und dem Holzschuppen verschiedene Gegenstände, Sperrmüll, ein abgemeldetes Auto und verschiedene Bepflanzungen. Ob in den Garagen weitere zu entsorgende Gegenstände vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück für eine neue Bebauung freigelegt wird. Um den Wert des Flurstücks 95 zu bestimmen, sind daher die Freilegungs- und Entsorgungskosten vom Bodenwert in Abzug zu bringen.

Die Abrisskosten für die Gebäude werden mit 40 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Das Volumen der Gebäude wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße ermittelt bzw. geschätzt. Bei einem geschätzten Volumen der Garagen<sup>20</sup> von ca. 51 m<sup>3</sup> und des Schuppens<sup>21</sup> von ca. 15 m<sup>3</sup> betragen die Abrisskosten rd. 2.500 € ((51 m<sup>3</sup> + 15 m<sup>3</sup>) x 40 €/m<sup>3</sup>). Die Entsorgungskosten für die Gegenstände, den Sperrmüll und das abgemeldete Auto werden auf 5.000 € geschätzt. Insgesamt werden die Freilegungs- und Entsorgungskosten mit 7.500 € angesetzt.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Tatsächliche Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Der Wert des Flurstücks 95 ermittelt sich somit zu 115.600 € - 7.500 € = **rd. 108.000 €**

---

<sup>20</sup> 4,75 m x 4,85 m x 2,20 m = 51 m<sup>3</sup>

<sup>21</sup> 2,00 m x 3,40 m x 2,20 m = 15 m<sup>3</sup>

## 5.3 Sachwertverfahren

### 5.3.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Das Verfahren basiert auf der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts. Das Sachwertverfahren sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, die vorrangig zur Eigennutzung, also ohne Renditeabsichten, verwendet werden.

Der Bodenwert ist dabei getrennt vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist abhängig von der Gebäudeart und dem Gebäudestandard und wird von den jeweils zugehörigen, durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, zu ermitteln.

Die Summe der zuvor beschriebenen vorläufigen Sachwerte und des Bodenwerts ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Es ist zu überprüfen, ob der ermittelte Sachwert auf dem örtlichen Grundstücksmarkt realisiert werden kann. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts führt zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben. Die Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom Sachwert.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Grundstücke dieser Art werden auch zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert (Herstellungswert) orientieren, so dass das Sachwertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

### **5.3.2 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis verwendet im Wesentlichen das Modell, das von der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW) für die Ableitung von Sachwertfaktoren entwickelt wurde. Eine Beschreibung des Modells kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Standardmodell der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Sachwertfaktoren sind in den Abschnitten 5.1.4. und 8.4 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Auswertung umfasst den Zeitraum von 2023 bis 2024.
- Untersucht wurden Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die im Wesentlichen mängelfrei waren, nach 1945 errichtet wurden, es sich nicht um Neubauten handelte und der vorläufige Sachwert zwischen 150.000 € und 800.000 € lag.
- Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelt.
- Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt.
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde auf 80 Jahre festgelegt.
- Der Wert der Außenanlagen wurde mit 4 % bis 8 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen berücksichtigt.
- Der Bodenwert wurde auf Grundlage des Bodenrichtwerts angesetzt.
- Selbstständig nutzbare Teilflächen werden vom Gesamtgrundstück in Abzug gebracht.
- Typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. wurden mitberücksichtigt.

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

### 5.3.3 Sachwertermittlung

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung<sup>22</sup> der Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der Pläne aus der Bauakte und des Ortstermins durchgeführt. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 ermittelt. Grundflächen von nicht nutzbaren Dachgeschossenebenen, von konstruktiv bedingten Hohlräumen und von Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden) sind dabei nicht zu berücksichtigen.<sup>23</sup> Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt rd. 285 m<sup>2</sup>.

#### Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV dargestellt. Sie enthalten Kostenkennwerte für verschiedene Gebäudearten, die in tabellarischer Form in bis zu fünf Standardstufen untergliedert sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. Die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten sind in den Kennwerten enthalten. Sie sind auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Basisjahr) bezogen.

Der Kostenkennwert für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts<sup>24</sup> ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.<sup>25</sup> Der Wert wird für ein mängelfreies Gebäude ermittelt. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Kostenkennwert<sup>26</sup> wird für das Wohngebäude mit 605 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

#### Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Berechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt über die Multiplikation des ermittelten Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche. Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind zusätz-

---

<sup>22</sup> Siehe Anlage 6.

<sup>23</sup> Vgl. Anlage 4 zur ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

<sup>24</sup> Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 2.12: 1-seitige Grenzbebauung, Keller, 2 Geschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss.

<sup>25</sup> Vgl. Anlage 5 zum „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA NRW.

<sup>26</sup> Siehe Anlage 7. Die Ableitung der Normalherstellungskosten stimmt mit dem verwendeten Modell des Gutachterausschusses überein.

lich in Ansatz zu bringen. Dazu zählen unter anderem Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Eingangsüberdachungen, Balkone und Dachgauben. Die nicht erfassten Bauteile (Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung) werden mit einem Wert in Höhe von ca. 8.000 € angesetzt.

#### Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex mit dem entsprechenden Basisjahr. Der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex (BPI) beträgt 189,60.<sup>27</sup>

#### Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Die Restnutzungsdauer wird in dieser Wertermittlung unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands des Gebäudes - nach Durchführung der Instandhaltungs-/Sanierungsarbeiten - auf 30 Jahre geschätzt.

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der vorhandenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,38 (30 Jahre / 80 Jahre).

---

<sup>27</sup> Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, August 2025, BPI = 134,3. Der Baupreisindex wurde ab dem Berichtsmonat Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet ( $134,3 / 70,84 \times 100$ ).

### Nebengebäude

Die Kleingarage mit Abstellraum wird mit ihrem Zeitwert berücksichtigt. Die Bruttogrundfläche des Gebäudes beträgt ca. 23 m<sup>2</sup> (3,00 m x 5,00 m + 3,00 m x 2,50 m).

Der Kostenkennwert<sup>28</sup> wird mit 365 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt. Unter Berücksichtigung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer geschätzten, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,25. Der vorläufige Sachwert der Kleingarage mit Abstellraum wird mit 4.000 € in der Wertermittlung angesetzt (365 €/m<sup>2</sup> x 23 m<sup>2</sup> x 1,896 x 0,25).

### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Als bauliche Außenanlagen werden die Anlagen bezeichnet, die sich außerhalb der Gebäude befinden und fest mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen zum Beispiel die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Wegebefestigungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die vorläufigen Sachwerte der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu ermitteln. Dabei sind die für die jeweilige Gebäudeart üblichen Anlagen zu berücksichtigen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit 6 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 8.000 €.

### Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis wurden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Sachwertfaktoren sind abhängig von der Gebäudeart (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser, Fertighäuser), von der Höhe des vorläufigen Sachwerts und von der Höhe des Bodenwertniveaus. Je nach Besonderheit und Lage sind im konkreten Einzelfall Abweichungen von den dargestellten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 200.000 € und einem Bodenwertniveau von 300 €/m<sup>2</sup> beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im Durchschnitt rd. 1,25.

Unter Berücksichtigung der Objektart (Zweifamilienhaus), der Lage, der Ausstattung und Dimensionierung des Objekts wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit 1,20 angesetzt.

---

<sup>28</sup> Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3 - 4.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale des einzelnen Wertmittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Sie sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung/Wertminderung hat dabei marktgerecht zu erfolgen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen der Instandhaltungsarbeiten und der sonstigen Beanstandungen.

Die Wertminderung infolge der Schäden/Instandhaltungen/Beanstandungen wird insgesamt auf 30.000 € geschätzt. Dies entspricht einem Abschlag von rd. 12 % auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Es handelt sich um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die genauen Kosten sind erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

#### Bodenwert Flurstück 94

Für die Bestimmung des Sachwertfaktors wird bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts nur der angepasste Bodenwert des Wohnhausgrundstücks angesetzt (Modellkonformität). Der Bodenwert des Flurstücks 94 (zusätzliche Gartenfläche) wird nach der Marktanpassung im Verfahren berücksichtigt.

Sachwertermittlung

<b>Gebäude</b>	Zweifamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	285
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m <sup>2</sup>	* <u>605 €</u>
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 172.425 €
Nicht erfasste Bauteile	+ <u>8.000 €</u>
<b>Herstellungskosten 2010</b>	= 180.425 €
<b>Baupreisindex</b>	* <u>1,896</u>
<b>Gebäudewert</b>	= 342.086 €
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	* <u>0,38</u>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)</b>	= 129.993 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)</b>	+ 4.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen</b>	+ <u>8.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	= 141.993 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <u>62.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert Flurstück 93</b>	= 203.993 €
<b>Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>	* <u>1,20</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 244.792 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 30.000 €
<b>Bodenwert Flurstück 94</b>	+ <u>7.000 €</u>
<b>Sachwert Flurstücke 93 und 94</b>	221.792 €
	<b>rd. <u>222.000 €</u></b>

## **5.4 Ertragswertverfahren**

### **5.4.1 Allgemeines**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Zweifamilienhausgrundstücke werden auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, sodass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

#### **5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das entsprechende Auswertungsmodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nord-

rhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung des Modells kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Standardmodell der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.5 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind in den Abschnitten 8.5 und 8.6 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt.
- Die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur  $RND > 25$  Jahre berücksichtigt.
- Die Mieten wurden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt.
- Der Mietspiegelansatz (Geschosswohnungsbau) wurde um 10 % erhöht; die Wohnfläche bei übergroßen Wohnungen mit einem Abschlag von 1 % je 10 m<sup>2</sup> berücksichtigt.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

### **5.4.3 Ertragswertermittlung**

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben in den genehmigten Grundrissplänen festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).<sup>29</sup> Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 100 m<sup>2</sup>.

#### Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einem mängelfreien Gebäude ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergheim abgeleitet.

---

<sup>29</sup> Siehe Bergheimer Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

Die Mieten orientieren sich aufgrund der Ausstattung und der durchgeführten bzw. noch durchzuführenden Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe „1976 - 1989“ des Mietspiegels.<sup>30</sup> Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden dieser Gruppe folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 1976 - 1989	mittlere Wohnlage (€/m <sup>2</sup> )
Wohnungen 30 m <sup>2</sup> - 49,9 m <sup>2</sup>	5,90 - 6,80
Wohnungen 50 m <sup>2</sup> - 69,9 m <sup>2</sup>	5,90 - 6,80

Die Wohnungen befinden sich in einem Zweifamilienhaus in mittlerer Wohnlage. Nach den weiteren Wertigkeitsmerkmalen der Wohnungen (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, angenommene Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhen oberhalb der Mietpreisspannen einzuordnen.

Für Garagen wurden von der Kreisstadt Bergheim oder vom zuständigen Gutachterausschuss keine Mietwerte veröffentlicht. Der Mietwert wird daher auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte geschätzt.

Aufgrund der geringen Zufahrtsbreite ist die Garage nicht für Pkws geeignet. Sie wird als Lagerraum/Abstellplatz genutzt. Die marktüblich erzielbare Miete wird auf 50 €/Monat geschätzt.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m <sup>2</sup> )	marktübliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	marktübliche Nettokaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnung Nr. 1	49,00	7,25	355
Wohnung Nr. 2	51,00	7,25	370
Kleingarage/Abstell		50,00	50

Mietwert / Monat gesamt 775 €

**jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag) 9.300 €**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile, die vom Vermieter zu tragen sind, werden als Modellwerte entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Zur Vermeidung von

---

<sup>30</sup> Siehe Bergheimer Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 4: Modernisierungen.

Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten Wohnen:	100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	x	14,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.400 €
Instandhaltungskosten Garage:	106 €/Garage	x	1 Stück	=	106 €
Verwaltungskosten Wohnen:	359 €/Wohnhaus			=	359 €
Verwaltungskosten Garage:	47 €/Garage	x	1 Stück	=	47 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	186 €
					2.098 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					

#### Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 30 Jahren angesetzt.

#### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der zuständige Gutachterausschuss hat für eigengenutzte Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz ermittelt. Auf das gesamte Gebiet des Rhein-Erft-Kreises bezogen, liegt der Zinssatz bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 174 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Miete von 6,80 €/m<sup>2</sup> bei 1,0 % (+/- 0,9). Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen 29 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins (LZ) von 1,1 % (+/- 0,7). Im Vergleich zu unvermieteten Einfamilienhäuser liegt der Zinssatz im Mittel ca. 20 % höher (eigengenutzte Reihenhäuser/Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser LZ = 0,9). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (30 Jahre), die Gebäudeart (Zweifamilienhaus), die Größe des Objekts (100 m<sup>2</sup>), die Lage (Quadrath-Ichendorf), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,00 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

#### Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 25,81 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,00 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Mieten marktüblich angesetzt wurden und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wie im Sachwertverfahren beschrieben, mit einem Betrag in Höhe von 30.000 € berücksichtigt.

Bodenwert Flurstück 94

Der Bodenwert des Flurstücks 94 (zusätzliche Gartenfläche) wird am Ende des Verfahrens berücksichtigt.

Ertragswertermittlung

<b>Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)</b>		9.300 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	-	<u>2.098 €</u>
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	=	7.202 €
<b>Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)</b>		
1,00 % vom Bodenwertanteil 62.000 €		
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	-	<u>620 €</u>
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	=	6.582 €
<b>Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)</b>	*	<u>25,81</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	169.881 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<u>62.000 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert Flurstück 93</b>	=	231.881 €
<b>Zusätzliche Marktanpassung</b>	+/-	<u>0 €</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	231.881 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	30.000 €
<b>Bodenwert Flurstück 94</b>	+	<u>7.000 €</u>
<b>Ertragswert Flurstücke 93 und 94</b>	=	208.881 €
	<b>rd.</b>	<b><u><u>209.000 €</u></u></b>

## 6 Verkehrswerte

Sachwert (Flurstücke 93 und 94):	<b>222.000 €</b>
Ertragswert (Flurstücke 93 und 94):	<b>209.000 €</b>
Wert des Flurstücks 95 (unbebautes Grundstück):	<b>108.000 €</b>

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Grundstücke dieser Art werden sowohl zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert (Herstellungswert) orientieren, als auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt.

Die erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung in guter Qualität zur Verfügung, da ein Bodenrichtwert und die Normalherstellungskosten für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts vorhanden waren. Beim Sachwertfaktor wurde auf die vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zurückgegriffen, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Für das Ertragswertverfahren standen die erforderlichen Daten ebenfalls in guter Qualität zur Verfügung. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (Zweifamilienhaus) aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Miete wurde aus Vergleichsmieten für Wohnungen (Bergheimer Mietspiegel) abgeleitet.

Auf der Grundlage der ermittelten Werte schätze ich den unbelasteten<sup>31</sup> Verkehrswert für die zu bewertenden Grundstücke

Gemarkung: Quadrath-Ichendorf

Flur: 12

Flurstücke: 93, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Sandstraße 22, Größe: 222 m<sup>2</sup>  
94, Erholungsfläche, Sandstraße, Größe: 165 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2025 auf insgesamt **220.000 €**

und für das Grundstück

Gemarkung: Quadrath-Ichendorf

Flur: 12

Flurstück: 95, Gebäude- und Freifläche, Sandstraße, Größe: 490 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2025 auf **108.000 €**

Gesamtwert der Flurstücke 93, 94 und 95: **328.000 €**

<sup>31</sup> Gemäß ZVG; Ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

### Einzelwerte der Flurstücke 93 und 94

Die Flurstücke sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen. Die Einzelwerte stellen daher nur einen fiktiven Wert dar. Der Wert des Flurstücks 94 wird über den anteiligen Bodenwert ermittelt und vom Gesamtwert abgezogen.

Flurstück 93: 220.000 € - 7.000 €	213.000 €
Flurstück 94:	7.000 €

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Vergleichsfaktor des Wohnhausgrundstücks ca. 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Kaufpreisspanne von 1.690 €/m<sup>2</sup> bis 4.050 €/m<sup>2</sup> (2.840 €/m<sup>2</sup> im Mittel), die der Gutachterausschuss für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in den westlich der Ville gelegenen Kommunen (Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen, Erftstadt), für Gebäude der Baualtersklasse von 1946 bis 1958, veröffentlicht hat.

Der Wert entspricht in etwa dem 27-fachen des Rohertrags (Rohertragsfaktor). Der Rohertragsfaktor liegt damit innerhalb der Spanne von 31,6 (+/- 6,5), die der Gutachterausschuss für Zweifamilienhäuser veröffentlicht hat.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 21. Januar 2026

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitt aus der Bauakte (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung, Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 7: Ermittlung der Normalherstellungskosten (Auszug aus der von der AGVGA veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 8: Fotos

## **Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung**

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. I Nr. 109)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

**Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)** vom 20.09.2023

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)** Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren Stand: 11.07.2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018)

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)** Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)

**Wohnflächenverordnung (WoFlV)** Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

**Gebäudeenergiegesetz - GEG** vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

**Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. I S. 329)

## **Literaturverzeichnis**

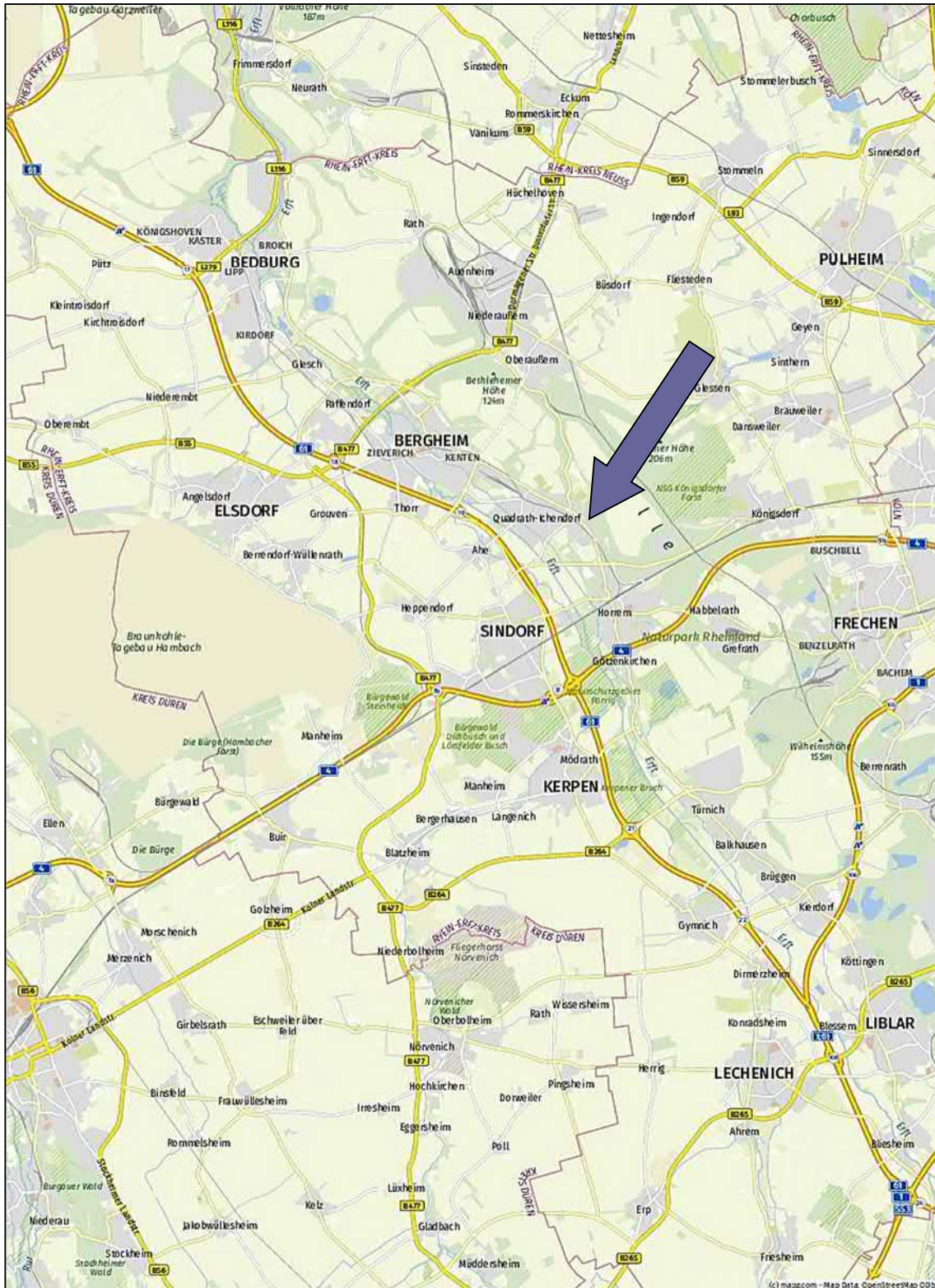
**Sprengnetter, Dr. Hans Otto** Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

**Kleiber** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

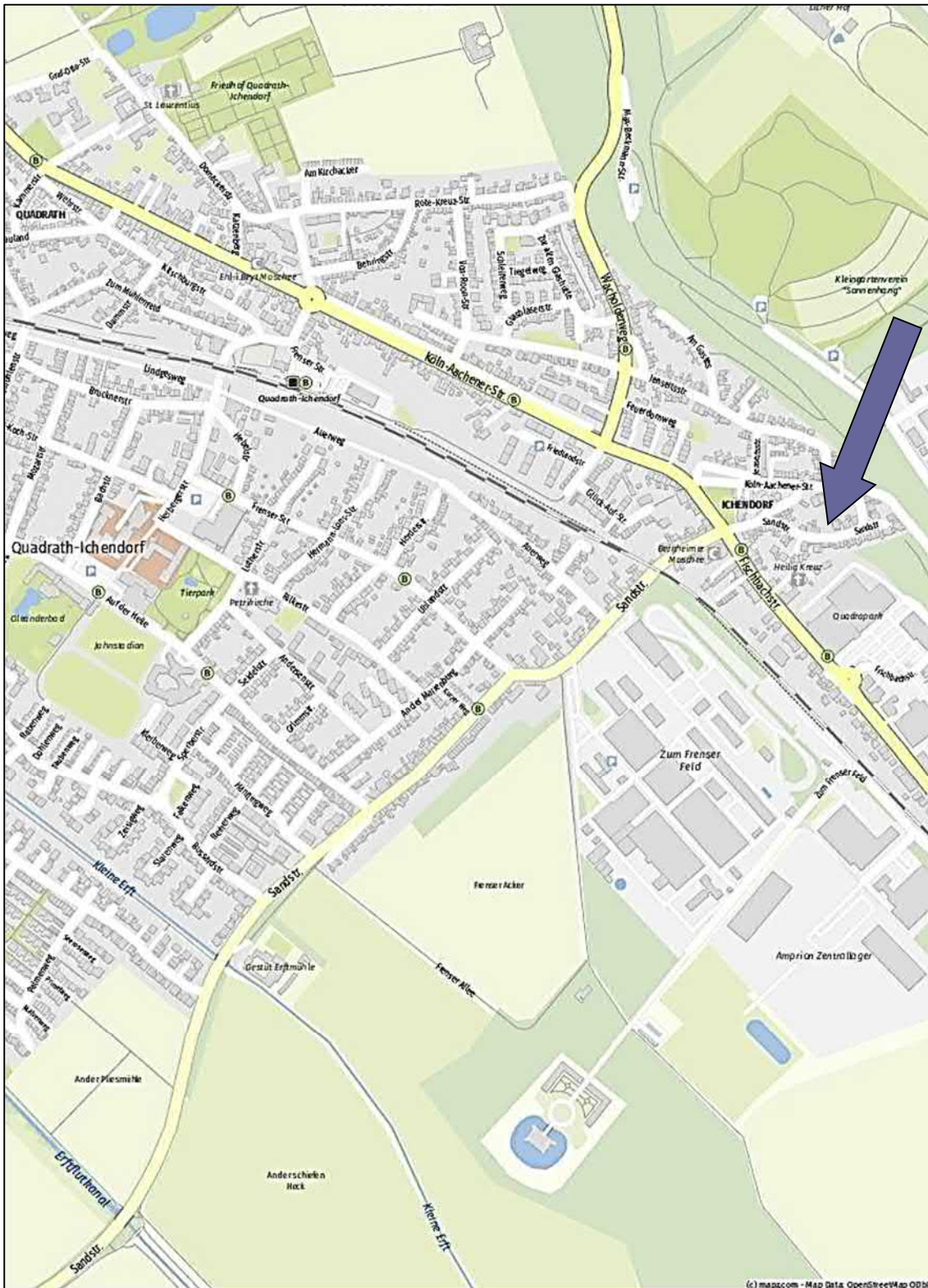
**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel** Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

**Dipl.-Ing. Daniela Unglaube** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

**Bayerlein** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage



© mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL (<https://www.mapz.com>)



© mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL (<https://www.mapz.com>)

**Wohnflächenberechnung**

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) gerundet
Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss	Wohnzimmer	4,58	* 3,58	16,13	1,00	16,10
		- 0,90	* 0,30			
	Schlafzimmer	3,35	* 3,57	13,16	1,00	13,20
		+ 0,50	* 3,00			
	Küche	- 1,00	* 0,30	13,12	1,00	13,10
		3,56	* 3,48			
	Flur	+ 3,74	* 0,25	4,06	1,00	4,10
		- 0,67	* 0,30			
	Badezimmer	2,35	* 1,97	2,93	1,00	2,90
		- 0,95	* 0,60			
		2,26	* 1,40			
	- 0,67	* 0,35				
Wohnfläche Wohnung Nr. 1						49,40
<b>Wohnfläche gerundet</b>						<b>49,00</b>

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) gerundet
Wohnung Nr. 2 Obergeschoss	Wohnzimmer	3,31	* 3,52	13,30	1,00	13,30
		+ 0,30	* 1,99			
		+ 0,50	* 1,73			
		+ 1,55	* 0,25			
	Schlafzimmer	- 0,68	* 0,30	15,33	1,00	15,30
		4,32	* 3,61			
	Küche	- 0,90	* 0,30	12,31	1,00	12,30
		3,10	* 3,58			
	Flur	+ 0,50	* 3,03	3,97	1,00	4,00
		- 1,00	* 0,30			
	Badezimmer	2,33	* 1,95	6,29	1,00	6,30
- 0,60		* 0,95				
	1,59	* 3,50				
	+ 0,60	* 1,21				
Wohnfläche Wohnung Nr. 2						51,20
<b>Wohnfläche gerundet</b>						<b>51,00</b>
<b>Summe Wohnfläche gesamt</b>						<b>100,00</b>

### Bruttogrundflächenberechnung

Kellergeschoss	$9,40 \times 7,80 + 2,30 \times 0,15 \times 2$	= 74 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	$9,40 \times 7,80 + 2,30 \times 0,15 \times 2$	= 74 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	$9,40 \times 7,80 + 2,30 \times 0,15 \times 2$	= 74 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$8,10 \times 7,80$	= 63 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bruttogrundfläche</b>		= 285 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 285 m<sup>2</sup></b>

### Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser


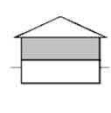
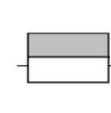
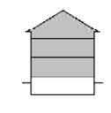
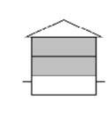
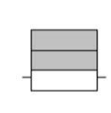

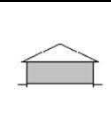
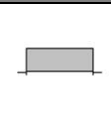

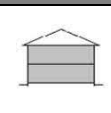
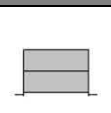
Stand 01.01.2019

Objekt:		Satz-Nr.:		Baujahr:	1930
Objektart:		Aktenzeichen:		BGF:	
		Sachbearbeiter/in:		BPI (Bund):	

Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen!  
Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!

BGF Gebäudeteil 1:

BGF Gebäudeteil 2:

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%								
zur Erläuterung: Geschosse mit Dachstragen	Typ		Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	100%
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	
	3.31	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1215	
	1.32	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050	
	1.33	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510	
	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415	
	3.33	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1060	1325	

**Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW  
in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1**

Stand 01.01.2019

Objekt:						Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010	535	595	685	825	1035			
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%						Wägungs- anteil %	Gebäudeaus- stattungs-kenn- zahl	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
Kostengruppe	Ausstattungsstandard							
	1	2	3	4	5			
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	0,23	123
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>	100%							
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,30	89
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>		100%						
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	0,28	70
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>		50%		50%				
<b>Innenwände und Türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	0,17	62
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>	50%		50%					
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	0,22	65
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>		100%						
<b>Fußboden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,15	34
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>		100%						
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9%	0,27	62
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>		100%						
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	0,27	62
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>		100%						
<b>sonst. technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,15	38
Sonstiges								
<b>Ansatz</b>		50%		50%				
<b>Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert</b>						100%	2,03	605
<b>Gebäudestandardkennzahl</b>						2,11		



**Straßenansicht von Südwesten (Flurstück 93)**



**Straßenansicht von Süden**



**Straßenansicht von Südosten mit Blechgaragen auf dem Flurstück 95**



**Straßenansicht Flurstück 95**



**Zuwegung zum Hauseingang**



**Hauseingang**



**Rückseitige Ansicht**



**Gartenbereich (Flurstücke 93 und 94)**



**Gartenseitiger Bereich Flurstück 95**



**Straßenseitiger Bereich Flurstück 95**