

**Architekt**

Am Sioniterhof 27, 50389 Wesseling

Tel: 0151 – 1963 1796

Email: info@gross-sv.de

# Verkehrswertermittlung

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



## **Freistehendes Einfamilienhaus**

**In der Hülle 4 in 50129 Bergheim-Hüchelhoven**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 10.12.2024 ermittelt mit:

**987.000,00 €**

**In Worten: Neunhundertsevenundachtzigtausend Euro**

## Inhalt:

<b>1. Einleitung</b> .....	2
<b>1.1 Auftrag</b> .....	2
<b>1.2 Erläuterungen zum Umfang</b> .....	3
<b>1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte</b> .....	3
<b>2. Lage</b> .....	5
<b>2.1 Regionale Lage</b> .....	5
<b>2.2 Lokale Lage</b> .....	8
<b>3. Wertermittlungsobjekt</b> .....	10
<b>3.1 Grundstück</b> .....	10
<b>3.2 Gebäude und bauliche Anlagen</b> .....	13
<b>4. Wertermittlung</b> .....	17
<b>4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen</b> .....	17
<b>4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021</b> .....	18
<b>4.3 Verfahrenswahl und Begründung</b> .....	20
<b>5. Bodenwert</b> .....	20
<b>5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung</b> .....	20
<b>5.2 Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	20
<b>6. Sachwertverfahren</b> .....	23
<b>6.1 Allgemeine Grundlagen</b> .....	23
<b>6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad</b> .....	24
<b>6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile</b> .....	28
<b>6.4 Alterswertminderung</b> .....	28
<b>6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen</b> .....	30
<b>6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts</b> .....	31
<b>7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	31
<b>7.1 Pauschale Erfassung</b> .....	31
<b>7.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	32
<b>8. Verkehrswert</b> .....	33
<b>Anhang A: Objektbilder</b> .....	35

## 1. Einleitung

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	<b>Amtsgericht Bergheim</b> Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Ali Yigitce In der Hülle 4 50189 Bergheim-Glessen
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 32 K 33/24
Aktenzeichen:	32 K 33/24
Ortstermin:	10.12.2025
Teilnehmer Ortstermin:	Frau Yigitce, Unterzeichner

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

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

#### **Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	10.12.2024
Qualitätsstichtag:	10.12.2024

## 1.2 Erläuterungen zum Umfang

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

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

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

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

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

## 1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug

Amtsgericht: Bergheim

Grundbuchbezirk: Hüchelhoven

Band:

Blatt: 6246

Auszug vom: 03.12.2024

Bodenrichtwertauskunft

Gutachterausschuss Rhein-Erft-kreis

Auszug vom: 18.11.2024

Baulastenauskunft

Baulastenauskunft der Stadt Bergheim

Datum Abruf: 04.12.2019

Altlasten

Kataster für Altlasten des Rhein-Erft-Kreises

Datum Abruf: 21.11.2024

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

## 2. Lage

### 2.1 Regionale Lage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Landkreis	Rhein-Erft-Kreis
Stadt / Ort	Bergheim-Glessen
Einwohner	ca. 5.000
Verkehrsanbindung	A4 Autobahnanschluss, Die VRS-Buslinien 961 und 962 der Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft verbinden Glessen mit Bergheim, Köln-Bocklemünd, Köln-Weiden und Frechen-Königsdorf. , Bahnhof Bergheim in der Nähe
Fläche	ca. 40 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	ca. 1500 Einwohner/km <sup>2</sup>
Nächstgelegene Städte	Bergheim, Köln, Düren, Aachen
Einrichtungen	Einkaufszentrum, Ärzte und Apotheken, Sporteinrichtungen, Freizeitparks, Restaurants und Cafés in Glessen, Brauweiler und Bergheim
Schulen	Grundschule Glessen, Realschule Bergheim, Gymnasium Bergheim, 4 Kindergärten
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Köln/Bonn, ca. 40 km entfernt.
Nächstgelegenes Krankenhaus	Krankenhaus Bergheim, ca. 5 km entfernt.

In Glessen und näherer Entfernung (Brauweiler 10 min, Bergheim 18 min, Köln-Weiden 17 min) finden sich alle Geschäfte und Supermärkte für den täglichen Bedarf.

Mehrere Kindertageseinrichtungen, Grundschule sowie weiterführende Schulen decken den Betreuungs- und Bildungsbedarf.

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

Die Lage ist geprägt von einer ruhigen, vorwiegend Wohngegend, die sich durch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten auszeichnet. Die Umgebung ist von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Grünflächen geprägt, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

Die Nähe zu den größeren Städten Köln und Düsseldorf macht Glessen besonders attraktiv für Pendler.

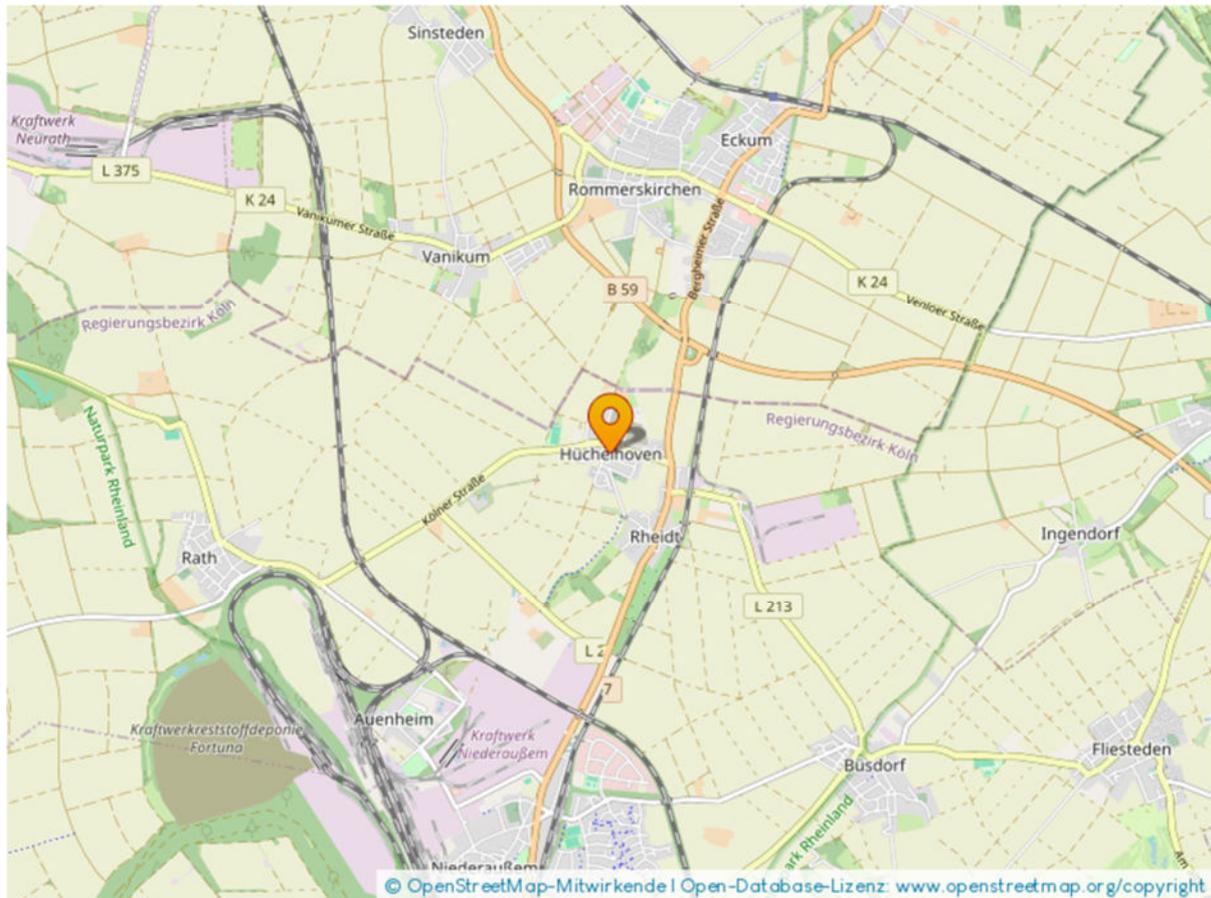
Die Anbindungen an die Autobahnen A1 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Zudem gibt es mehrere Buslinien, die eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs gewährleisten. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in der Nähe. Die ruhige Lage und die gute Anbindung machen Glessen zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufstätige.

#### **Wirtschaftliche Entwicklung:**

Die wirtschaftliche Entwicklung in Bergheim-Hüchelhoven ist in den letzten Jahren stabil geblieben. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu Köln und Düsseldorf, was zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum führt. Die Ansiedlung von Unternehmen in der Region hat zugenommen, insbesondere im Dienstleistungssektor. Die Stadtverwaltung hat verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die lokale Wirtschaft zu fördern, darunter die Unterstützung von Existenzgründern und die Schaffung von Gewerbeflächen. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Landesdurchschnitt, was auf eine gesunde wirtschaftliche Lage hinweist. Zudem gibt es zahlreiche Bildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, die die Qualifikation der Arbeitskräfte fördern. Die Stadt hat auch in die Verbesserung der Infrastruktur investiert, um die Attraktivität für Unternehmen und Einwohner zu erhöhen. Die wirtschaftliche Diversifizierung hat dazu beigetragen, dass die Region weniger anfällig für wirtschaftliche Schwankungen ist. Insgesamt zeigt die wirtschaftliche Entwicklung in Bergheim-Hüchelhoven positive Trends, die auf ein nachhaltiges Wachstum hindeuten.

#### **Altersstruktur:**

Die Altersstruktur in Bergheim-Hüchelhoven ist ausgewogen. Es gibt einen hohen Anteil an jungen Familien, aber auch eine signifikante Anzahl älterer Menschen. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

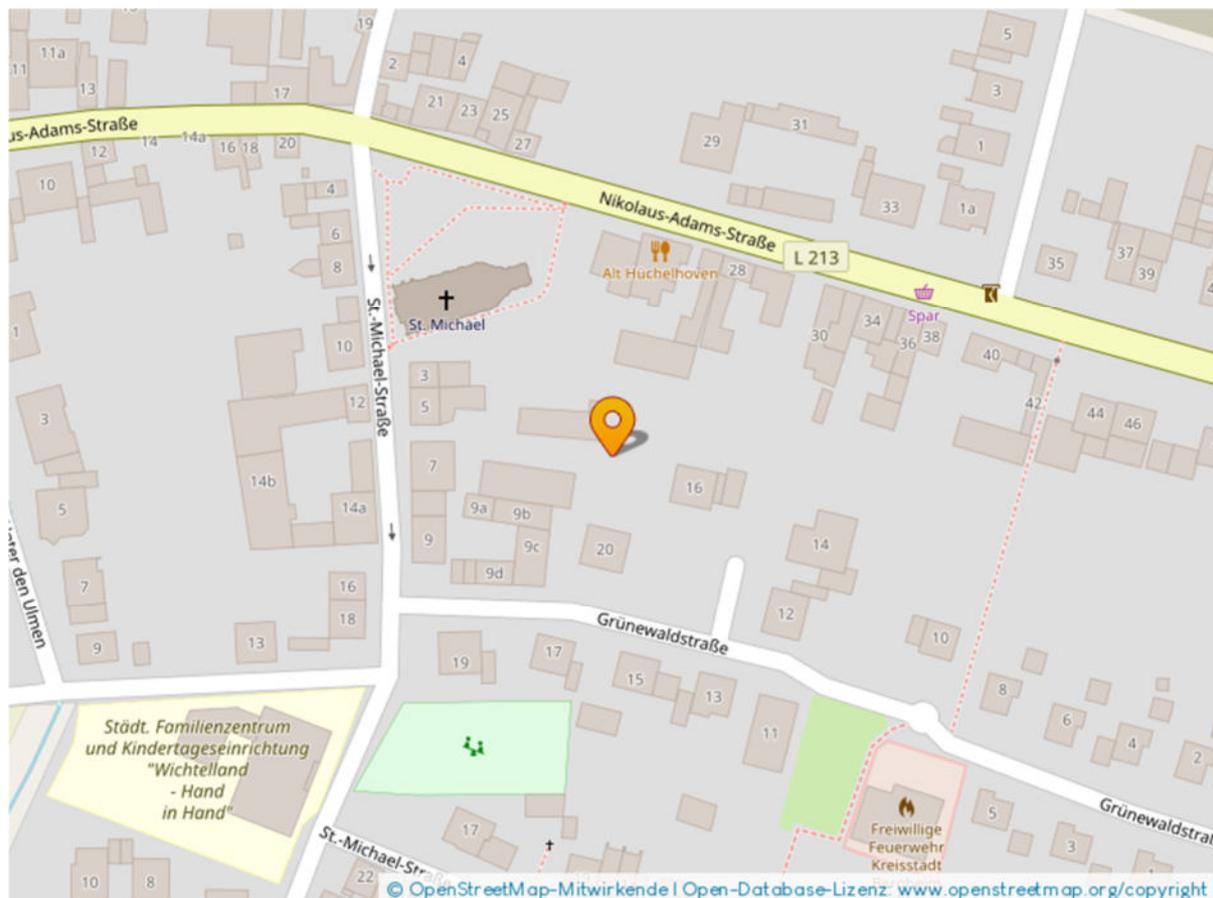


In der Hülle 4, Bergheim-Hüchelhoven - Regionale Lage

## 2.2 Lokale Lage

Lage im Ort	Ruhige Wohnlage, 3 km zum Ortskern, gute Anbindung an ÖPNV.
Fußläufig erreichbar	Bäcker, Lebensmittelgeschäft, Bushaltestelle, Sportplatz, Ärzte, Cafés

Glessen ist ein ruhiges Dorf in der Nachbarschaft zu Bergheim, das sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet. Die Entfernung zum Ortskern von Bergheim beträgt etwa 15 Kilometer, nach Köln-Weiden 10 km, was eine gute Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur gewährleistet. In der Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Lebensmittelgeschäfte sind ebenfalls in der Nähe, sodass die Grundversorgung der Bewohner gesichert ist. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden, was die Attraktivität für Familien erhöht. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem freundlichen Miteinander und einer hohen Lebensqualität. Die ruhige Lage und die gute Anbindung an die Natur machen Glessen zu einem idealen Wohnort für Menschen, die eine Balance zwischen Stadtleben und Natur suchen.



Verkehrswertgutachten - In der Hülle 4, 50129 Bergheim-Hüchelhoven

In der Hülle 4, Bergheim-Hüchelhoven - Lokale Lage

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

##### Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Bergheim
Bezirk:	Hüchelhoven
Blatt:	6246
Letzte Änderung:	03.09.2024
Datum Auszug:	03.12.2024

##### Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Hüchelhoven	032	717	Landwirtschaftsfläche Erholungsfläche	318 m <sup>2</sup>
2	Hüchelhoven	032	718	Landwirtschaftsfläche Erholungsfläche	340 m <sup>2</sup>
3	Hüchelhoven	032	491	Gebäude- und Freifläche	891 m <sup>2</sup>
4	Hüchelhoven	032	719	Landwirtschaftsfläche Erholungsfläche	499 m <sup>2</sup>

---

**Summe Flächen:** **2.048 m<sup>2</sup>**

##### Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	alle erforderlichen Hausanschlüsse Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss sind vorhanden
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt

Baugrund, Grundwasser

Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.

Grenzverhältnisse

Miet- und Pachtverhältnisse

Die bebaute Parzelle Flur 32, Flurstück 491 (891m<sup>2</sup>) ist fast rechteckig geschnitten und grenzt mit einer Breite von rd. 27 Metern an die Erschließungsstraße "In der Hüll 4".

Die Grundstücksfläche verläuft augenscheinlich überwiegend eben. Die Zuwegung zur Erschließungsstraße ist leicht abschüssig.

### Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten

nicht eingetragene Rechte / Lasten

### Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan

Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans

Entwicklungszustand

Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Flächennutzungsplan

Wasserschutzzone

Denkmalschutz

Bodenbelastungen / Altlasten



## 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

### Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1989
Wohnfläche	302,23 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Nicht vorhanden

### Allgemeine Gebäudebeschreibung

Baujahr: 1989 / gem. Exposé umfassende Modernisierung in 2014

Geschosse: Untergeschoss / Erdgeschoss / Ausgebautes Dachgeschoss (Studio)

Nutzung: Wohnen

Bauweise: Untergeschoss massiv / Erdgeschoss und Dachgeschoss in Holz-Skelett-Bauweise (HUF• Haus)

Fassade: Holz und Glas (Holzelemente wurden neu gestrichen und teilweise erneuert)

Dachform: Satteldach

Technische Ausstattung: Türsprechanlage / Kamera / Alarmanlage

Energetischer Zustand: Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen der EnEV für das Objekt erfüllt werden.

Beurteilung des Zuschnitts: Offener und moderner Wohnungszuschnitt

Beurteilung der Ausstattung insgesamt: Sehr gut

Beurteilung des Zustandes: Gut bis sehr guter Zustand

## Gebäudetechnik

Belüftung	Klimaanlage
Heizung	Gasheizung, Brennwerttherme
Warmwasser	zentral über die Heizung

Elektro: überdurchschnittliche Elektroverkabelung und Beleuchtungssystem

Heizung: Neue Gasheizung / Fußbodenheizung im Gesamtobjekt / zentrale Wasserversorgung /

Leitungssystem wurde komplett erneuert

Lüftung: Klimaanlage im Wohn- und Essbereich

## Innenausstattung / Einrichtung

Außentür: Holztür mit Seitenteil und Sichtfenstern

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen

Fenster: Kunststoffprofile mit Dreifachverglasung, teilweise bodentief und teilweise mit zusätzlichem Sonnenschutz versehen

Dachfenster: Im Obergeschoss wurden 3 neue Dachfenster eingebaut

Sonnenschutz: Neue elektrische Rollläden im UG und EG an allen Fenstern, Zentralsteuerung vorhanden

Bodenbeläge: Alle Böden aufwendig im Gesamtobjekt erneuert (UG Fliesen, EG mehrschichtiger Kunstharz, OG Fliesen)

Sanitäranlagen: Hochwertige Ausstattung (übergroße Fliesen mit teilweise 2 Meter Fläche) / im Untergeschoss wurde das Gäste WC in ein Bad umgestaltet

Treppe: Sanierung der Treppenkonstruktion und hochwertige Erneuerung aller Treppenstufen

## Durchgeführte Modernisierungen

2014 umfassende Modernisierung

## Reparaturstau / Schäden

Beurteilung des Bauzustandes durch das Statikbüro des Gebäudeerstellers

-Das Gebäude ist auf die Giebelwand bezogen mit einer Breite von 12,50 m aus fünf Felder zu je 2,50 m Breite vorhanden

-Die drei mittleren Felder waren mit einer Holzbalkendecke über dem Wohnzimmer und bis über den Treppenbereich als Zugang hinaus, ausgeführt

-Im Zuge des Umbaus wurde diese Zwischendecke nun bis zur gegenüberliegenden Giebelwand vergrößert.

-Im Bereich der nun vergrößerten Decke wurden im Erdgeschoss eine vorhandene Wand in der Giebelwand und auch einige Innenwände rückgebaut.

-Diese Wände sind aber zum Teil ein wesentlicher Bestandteil der Aussteifung des Bestandsgebäudes und wurden auch für die Lastabtragung des Gebäudes herangezogen

-Außerdem wurden einzeln stehende, tragende Stützen in diesem Bereich ebenso abgelegt und entfernt.

-Es wurden zwar auch neue Wände und Stützen errichtet. Wie weit diese statisch bemessen wurden ist wegen der fehlenden Unterlagen, nicht bekannt.

Die beschriebenen Umbauten wurden ohne Hinzuziehung eines Architekten oder Statikers vorgenommen.

Auf Grundlage der Ortsbesichtigung ist derzeit nur zu erkennen, dass die grundsätzliche Standsicherheit des Gebäudes gegeben ist, die geforderte Gebrauchsfähigkeit aber nicht in allen Bereichen gegeben ist. Hier ist insbesondere der Bereich im Erdgeschoss betroffen, in dem die umfangreichen Änderungen vorgenommen wurden.

Aussage des o.g. Statikers, der der Unterzeichner in vollem Umfang zustimmt:

-Mit jetzigem Kenntnisstand muss ich darauf hinweisen, dass die neue Badewanne im Dachgeschoss, ohne Durchführung der zuvor beschriebenen Maßnahmen, auf keinen Fall mit Wasser gefüllt und zum Baden verwendet werden darf.

-Ebenso sollten in diesem Bereich keine weiteren, größere Lasten auf der Erdgeschossdecke aufgebracht werden

Neben der vorgenannten Beeinträchtigung der Standfestigkeit sind durch die Verformungen an der Konstruktion Risse und den Holzstützen und Balken und teilweise durchgehende, klaffende Fugen in den Außenwänden entstanden. Das Gebäude ist in hohem Maße undicht, es zieht stark. Dies führt zu einer starken Minderung der Behaglichkeit und zu erheblichen Wärmeverlusten und damit zu hohen Kosten für die Beheizung.

Die Beseitigung der Schäden und die Herstellung der vollen Gebrauchstauglichkeit ist mit hohen Kosten verbunden:

-Honorarkosten für Architekten und Statiker

-Erstellen der statischen Berechnungen und eventueller

-Ertüchtigung der statischen Konstruktion, so dass die volle Nutzung aller Ebenen wieder gegeben ist. Diese hat angepasst an die Holz-Skelettkonstruktion zu erfolgen

-Überarbeitung der Außenwände zur Herstellung der Luftdichtheit und Beseitigung von Wärmebrücken aufgrund der klaffenden Fugen

### **Barrierefreiheit**

Hier können Sie Angaben zur Barrierefreiheit des Gebäudes machen.

### **Energieeffizienz / Energieausweis**

Es liegt kein Energieausweis vor.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Wärmeschutz dem Baujahr entspricht, wenn die zuvor genannten Schäden am Gebäude behoben sind.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

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

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

#### Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

### **Erforderliche Daten und Modellkonformität**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

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

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

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

### **4.3 Verfahrenswahl und Begründung**

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

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

## **5. Bodenwert**

### **5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **5.2 Ermittlung des Bodenwerts**

#### **Bodenrichtwert**

Gesamtfläche Grundstück: 1.876 m<sup>2</sup>  
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 490,00 €/m<sup>2</sup>  
Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Bergheim-Hüchelhoven

### Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	500 m <sup>2</sup>	1.876 m <sup>2</sup>	x 1
GFZ	0.3	0.3	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 490,00 €/m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 2.048 m<sup>2</sup> x 490,00 €/m<sup>2</sup> **1.003.520,00 €**

## Berechnung Bodenwert

---

Grundstücksgröße (2.048 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (490.0 €/m<sup>2</sup>) = **1.003.520,00 €**

## Korrektur durch Vorder- /Hinterland

### *Vorderland*

891 m<sup>2</sup> (38.0 % des Gesamtgrundstücks) berechnet mit 490,00 €/m<sup>2</sup>  
= 436.655,00 €/m<sup>2</sup>

### *Hinterland*

1.157 m<sup>2</sup> (62.0 % des Gesamtgrundstücks) berechnet mit 45,00 €/m<sup>2</sup>  
(9.0% des BRW)  
= 52.065,00 €/m<sup>2</sup>

---

Bodenwert durch Vorder-/Hinterland **488.655,00 €**

## 6. Sachwertverfahren

### 6.1 Allgemeine Grundlagen

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

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

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

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

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

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

#### **Baumängel und Bauschäden**

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

#### **Brutto-Grundflächen (BGF)**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz

und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

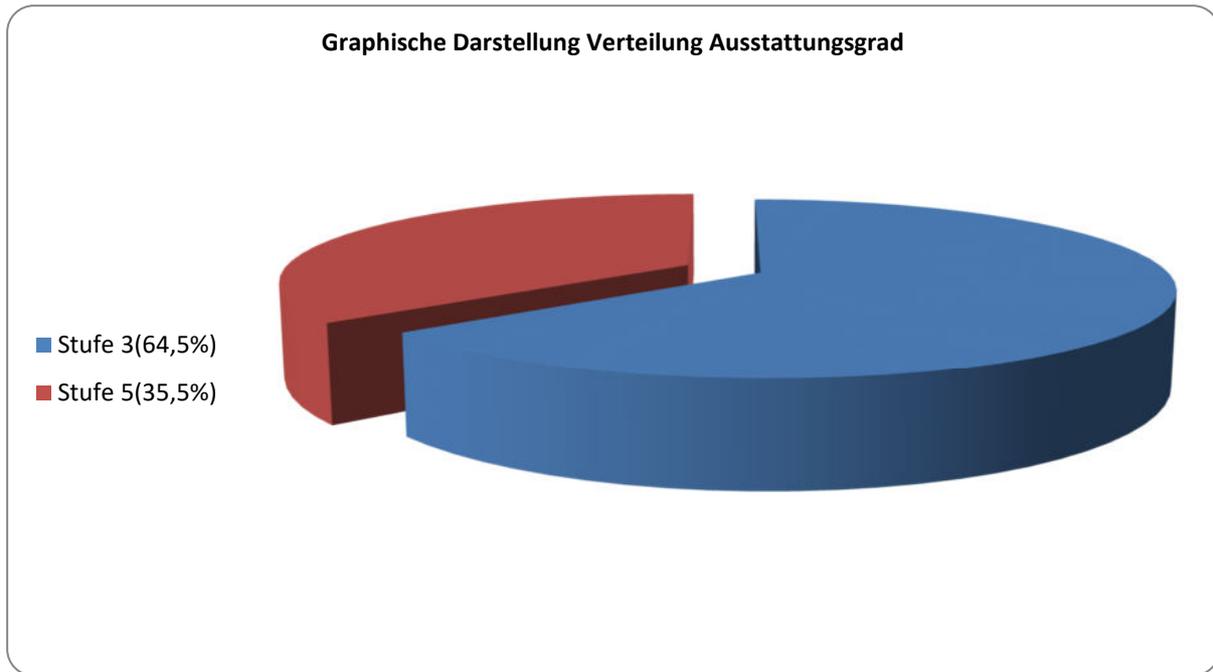
## 6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

### Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	97,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	161,00 m <sup>2</sup>
Keller	161,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Brutto-Grundfläche (Summe)	419,00 m <sup>2</sup>

### Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%					100%
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%					100%
Sanitäreinrichtungen	9%					100%
Heizung	9%			50%		50%
Sonst. techn. Ausstattung	6%					100%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>			<b>64,5%</b>		<b>35,5%</b>



### Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

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

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster/Außentüren</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände/-türen</b>	
Standardstufe 5 (100%)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
<b>Deckenkonstrukt./Treppen</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	

Standardstufe 5 (100%)	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 5 (100%)	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3 (50%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 5 (50%)	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>Sonst. techn. Ausstattung</b>	
Standardstufe 5 (100%)	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

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

### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

#### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

#### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0% x 655,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 725,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 3	64,5% x 835,00 €/m <sup>2</sup>	538,58 €
Standardstufe 4	0% x 1.005,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 5	35,5% x 1.260,00 €/m <sup>2</sup>	447,30 €

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

**985,88 €**

### Anpassung der Normalherstellungskosten

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

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

Baupreisindex: **130,8** (Basisjahr 2021)

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

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 130,8 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,844$$

Baupreisindex Faktor		1,844
----------------------	--	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		985,88 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	1.817,96 €/m <sup>2</sup>

---

<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>761.725,24 €</b>
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.817,96 € x 419 m <sup>2</sup>		

## 6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

### Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

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

## 6.4 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **10 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 10 Modernisierungspunkten bei 18.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (43.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,4320 * 35 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,9540 * 35 \text{ Jahre} + 0,9811 * 80 \text{ Jahre} = 52 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **52 Jahre**.

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

Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen

52 Jahre

### Alterswertminderung

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

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 35\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **35% der Herstellungskosten** festgelegt.

## 6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	761.725,24 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €

---

761.725,24 €

Alterswertminderung 35% = 266.603,83 €

### Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **8%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

### Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	761.725,24 €
Alterswertminderung 35%	- 266.603,83 €

---

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 495.121,41 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 8% + 39.609,71 €

Carport + 8.000,00 €

Gartengestaltung + 20.000,00 €

---

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen und sonstiger Anlagen 562.731,12 €**

## 6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen und sonstiger Anlagen	562.731,12 €
Bodenwert	+488.590,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	1.051.386,12 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,03
<hr/>	
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>1.082.927,70 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **1.082.927,70 €**.

## 7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Gartenanlage mit Rasenflächen, gepflasterten Wegen, Pollerleuchten, umlaufender Hecke und Bäumen ist hochwertig angelegt und sehr gepflegt.

### Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

### 7.1 Pauschale Erfassung

Sanierung der Schäden (s. unter Pkt. Reparaturanstau/Schäden)	Pauschale Erfassung	-125.000,00 €
---	---------------------	---------------

**Summe pauschale Erfassungen** -125.000,00 €

### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

## 7.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-125.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

---

**Summe** -125.000,00 €

## 8. Verkehrswert

### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	562.731,12 €
Bodenwert	+488.655,00 €

---

**Vorläufiger Sachwert** **1.082.927,70 €**

Marktanpassung	+29.013,18 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-125.000,00 €

---

**Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren** **986.940,88 €**

### Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Bergheim-Hüchelhoven, In der Hülle 4 wird deshalb auf:

**987.000,00 €**

(In Worten: Neunhundertsevenundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Wesseling, den 24.02.2025

(Ort, Datum)

(Karl-Heinz Groß)

## Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Straßenseite mit Carport



Bild 2 - Rückseite



Bild 3 - Seitenansicht



Bild 4 - Geländeabfangung Straßenseite



Bild 5 - offener Küchen-, Ess- und Wohnbereich



Bild 6 - offener Küchen-, Ess- und Wohnbereich



Bild 7 - hochmoderne Küche



Bild 8 - Elternbad, Badewanne nicht zu nutzen (s. Schäden)



Bild 9 - moderne Sanitäreinrichtung



Bild 10 - Kinderbad



Bild 11 - moderne Sanitäreinrichtung



Bild 12 - Schlafzimmer



Bild 13 - Schlafzimmer



Bild 14 - Terrasse



Bild 15 - Gartenanlage



Bild 16 - Gas-Brennwerttherme



Bild 17 - Warmwasserspeicher