

---

# Thomas Röttger

Architekt



Diplom-Ingenieur

---

Von der AKNW öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Goebenstraße 11  
51643 Gummersbach  
Telefon 02261 / 65420  
Telefax 02261 / 64544  
e-mail: roettger-sv@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Nr. 5861/2023

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach  
AZ: 034 K 033/23  
Schloßstraße 21**

**51429 Bergisch Gladbach**

Objekt:

**bebautes Grundstück  
Einfamilienhaus mit Stellplatz  
Eschenweg 6**

**51515 Kürten**

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

**20.9.2023**

Verkehrswert:

**423.000 €**

---

---



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von der Originalversion nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, pp.) oder persönliche Angaben enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02204-9529731) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bergisch Gladbach einsehen.

## **Vorbemerkungen**

---

Der Verkehrswert wird 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 (§ 194 Baugesetzbuch).

Wesentliche rechtliche Grundlagen zur Erstellung dieses Gutachtens

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBauO NRW	Landesbauordnung NRW
Wo FIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
SW-RL	Sachwertrichtlinien
II. BV	zweite Berechnungsverordnung
Grundstücksmarktbericht des Rheinisch-Bergischen Keises	
Bodenrichtwertkarte	

## **Allgemeine Angaben**

---

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das Grundstück:
	Ort : Kürten
	Straße : Eschenweg 6
	Gemeinde : Kürten
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am : 7.8.2023
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am : 20.9.2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Die Eigentümer sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

### Grundstücksangaben

---

Grundbuchamt	Amtsgericht Bergisch Gladbach
Grundbuch von	Kürten
Grundbuchblatt	625
Ablichtung vom	10.08.2023

### Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
2	Kürten	26	82	Gebäude- und Freifläche, Eschenweg	550 qm

---

insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet: 550 qm

---

---

**Abteilung I** Eigentümer

**Abteilung II** In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Belastung eingetragen:

**lfd. Nr.1** Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 034 K 033/23). Eingetragen am 19.06.2023.

**Abteilung III** Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierungen bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Baulasten** Lt. Auskunft des Rheinisch-Bergischen-Kreises vom 28.08.2023 ruht auf dem Grundstück keine Baulast.

**Altlasten** Im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Rheinisch-Bergischen Kreises ist lt. Auskunft vom 30.08.2023 keine Eintragung für das hier betreffende Grundstück vorhanden.

Das Altlastenkataster gibt den aktuellen Erfassungsstand wieder. Daraus kann jedoch keine Altlastenfreiheit abgeleitet werden. In der nachfolgenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück altlastenfrei ist.

**Nicht eingetragene Rechte**

Sonstige, nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Das Gebäude ist am Tage der Ortsbesichtigung von einem der Eigentümer bewohnt.

**Maßnahmegebiet**

Das Grundstück ist derzeit nicht in eine Bodenordnungsmaßnahme (z.B.Flurbereinigung oder Umlegungsverfahren) einbezogen.

## Allgemeine Merkmale des Grundstücks

---

Grundstücksart	Es handelt sich um ein Wohngrundstück.
Lage	Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet in Kürten. Kürten liegt im Bergischen Land, rund 24 km (Luftlinie) nordöstlich von Köln. (Wikipedia). Die Gesamteinwohnerzahl von Kürten liegt bei ca. 20.000.
Entfernungen	Weitreichende infrastrukturelle Einrichtungen, Schulen und Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Schwimmbad und Sportplatz befinden sich in ca. 1-5 km Entfernung.
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als mäßig gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesstraße B 506 ist ca. 3 km entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung in Kürten-Bechen. Die Anschlussstelle zur Autobahn A4 Overath ist ca. 18 km entfernt.
Lagequalität	Reine Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Die benachbarte Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden 1- und 2-Familienhäusern in 1- bis 2-geschossiger Bauweise.
Immissionen	keine wesentlichen Beeinträchtigungen
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an die öffentliche Straße "Eschenweg" und wird auch von dieser angedient. Die Straße ist mit Verbundpflaster ohne Bürgersteige ausgebaut.
Versorgung	Die Versorgung des Grundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.
Anliegerkosten	<p>Das vorgenannte Grundstück liegt lt. Auskunft der Gemeinde Kürten vom 28.08.2023 im Bebauungsplangebiet gem. § 30 BauGB (Baugesetzbuch) und ist durch die Straße "Eschenweg" ausreichend erschlossen.</p> <p>Die Aufschließung des Baugebiets hat ein Erschließungsträger übernommen. Erschließungsbeiträge werden von Seiten der Gemeinde nicht mehr erhoben.</p> <p>Ein Kanalanschlussbeitrag ist nicht mehr zu entrichten.</p>

Bebauung	Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Stellplatz bebaut.
Grundstücksschnitt	Das Grundstück hat einen trapezförmigen, annähernd rechteckigen Zuschnitt. Im Straßenbereich hat es eine Grenzlänge von ca. 21 m. Die maximale Tiefe liegt bei ca. 27 m.
Oberfläche	Das Gelände fällt nach Osten hin stark ab und wird durch die Bebauung und Terrassierungen oder Böschungen aufgefangen.
Baugrund	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

### **Baurechtliche Merkmale**

---

Flächennutzungsplan: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan: Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8, Kürten Nord, 14. Änderung - mit folgender Ausweisung:

WR - reines Wohngebiet  
1-geschossig  
Grundflächenzahl 0,3  
Geschoßflächenzahl 0,5  
Satteldach SD  
Einzelhäuser  
Dachneigung 25-35 Grad

## **Wertermittlung des Grund und Bodens**

---

Die Bewertung des Grund und Bodens soll gemäß der ImmoWertV durchgeführt werden. Hierbei wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben. Die Vergleichswerte, wobei auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Da die Vergleichsgrundstücke in aller Regel mehr oder weniger von dem Bewertungsgrundstück geringfügig abweichen, ist der Wert des Vergleichsgrundstücks oder des fiktiven Richtwertgrundstücks mit Hilfe von Zu- und Abschlägen auf das Bewertungsgrundstück umzurechnen.

Die hierbei zur Anwendung kommenden Zu- oder Abschläge werden in Prozenten vorgenommen und beruhen weitgehend auf Erfahrungssätzen, welche teilweise auch in der einschlägigen Literatur wiedergegeben sind. Die umliegenden Bodenrichtwerte und bekannt gewordenen Verkaufswerte aus dem engeren Raum des Bewertungsgrundstücks, soweit sie für das Vergleichswertverfahren geeignet waren, sind in den Ausgangswert mit einbezogen worden. Aus Gründen des Datenschutzes ist eine genaue Bezeichnung der Vergleichsgrundstücke nicht möglich.

## **Bodenwertermittlung**

---

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) entnommen.

Stichtag: 01.01.2023

340,00 €/qm

ist als Richtwert für Grundstücke in der hier betreffenden Bodenrichtwertzone der Gemeinde Kürten ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstückart	=	Wohnbaufläche
Bauweise	=	1 bis 2 -geschossig
Fläche	=	500 bis 600 qm
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei



## **Gebäudebeschreibung**

---

Die Baubeschreibung wird nur in soweit durchgeführt, wie sie für die Beurteilung des Gebäudestandards im Rahmen der gutachtlichen Ermittlung notwendig ist. Hierbei sind auch nur die vorherrschenden Ausführungen, die in einzelnen Bereichen abweichen können, beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen. Die Baubeschreibung sollte daher nicht als Gegenstand und Grundlage von Vertragsvereinbarungen gelten. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

### **Allgemeines**

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den örtlichen Feststellungen sowie auf Auskünften der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung.

Einfamilienhaus in 1-geschossiger Bauweise ohne Unterkellerung mit ausgebautem Satteldach.

EG: Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer, Garderobe, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Terrasse.

DG: Flur, Bad, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer.

### **Baujahr**

06.11.2002 Bauvorlage zur Genehmigungsfreistellung  
2003 Baubeginn unterstellt

### **Nutzungsdauer**

Entsprechend der verwendeten Baustoffe und des Zustandes wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus in die Bewertung eingeführt.

### **Restnutzungsdauer**

Nach ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die wesentliche Verbesserungen der Wohn- bzw. sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

In den aktuellen Sachwertrichtlinien und den geltenden AGVGA-NRW sind vereinfachte und einheitliche Verfahren (Tabellen) zur Abschätzung der Restnutzungsdauer (RND) entwickelt worden.

Aus den o.g. Tabellen lässt sich für Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 30 bis 90 Jahren die Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen abschätzen.

Die Tabellen basieren auf der Annahme, dass die Restnutzungsdauer um maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Über die normalen Instandhaltungsarbeiten hinaus wurden am Wohnhaus keine wesentlichen Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen, die Einfluss auf die Restnutzungsdauer haben.

Modernisierungselemente	max. Punktzahl	erreichte Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Maximale Punktzahl = 20		Summe

Anhand der so ermittelten Punkte lässt sich das Objekt in Modernisierungsgrade einteilen.

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	<b>nicht modernisiert</b>	<b>0-1</b>
2	kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2-5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6-10
4	überwiegend modernisiert	11-17
5	umfassend modernisiert	18-20

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
	80	80	80	<b>80</b>	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
<b>20</b>	<b>60</b>	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	<b>33</b>	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
über 80	12	21	32	44	56

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 1 und dem Ursprungsalter von 20 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 60 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer 60 Jahre

Bewertungsjahr + 2023

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer - 80 Jahre

---

ergibt das rechnerische Baujahr **2003**

---

## **Ausstattung und Ausführung**

## **Einfamilienhaus**

---

Fundamente	Streifenfundamente in Beton lt. Baubeschreibung.
Wände	Massive Bauweise, Außenwände und Trennwände Porenbeton.
Decken	Stahlbeton-Fertigteildecke
Treppen	Stahl-Holztreppe mit Stahl-Holzgeländer zum DG.
Dach	Kehlbalkensatteldach mit Betondachsteindeckung, Dachrinnen und Fallrohre in Zink, Schornstein verschiefet.
Außenflächen	Rauputz mit Anstrich
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, Holzdachflächenfenster im Schlafzimmer, Alu-Fensterbänke außen.
Türen	Hauseingangstür in Kunststoff mit Glaseinsätzen, Terrassentür in Glas mit Kunststoffrahmen, innen Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung.
Fußboden	Überwiegend Laminat und Fliesen, Fertigparkett im Wohn-/Esszimmer.
Sanitäre Inst.	EG: Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC mit Handwaschbecken und Toilette, Fliesen 1,50 m hoch.  DG: Bad mit Waschtisch, WC, Dusche, Eckbadewanne und Handtuchwärmer, Fliesen raumhoch.
Heizung	Brennwert-Gasheizung, Warmwasserspeicher, Plattenheizkörper.
Elektroinstallation	Dem Baujahr entsprechende Ausstattung, Leitungen unter Putz verlegt, Brennstellen in allen Räumen
Innenwände	Überwiegend Anstrich, Tapete im Wohn-/Esszimmer und in der Küche, Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen im Bad und im Gäste-WC.
Decken	Überwiegend Anstrich, Tapete in der Küche und im Wohn-/Esszimmer.
Sonstiges	Terrasse mit Betonpflaster Gartenhäuschen Sickerschacht Stellplatz Kaminofen

## **Baulicher Zustand**

---

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstückselemente (z.B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, des Schall und Wärmeschutzes, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile) wird ausgeschlossen. Zerstörende Eingriffe in die Bausubstanz wurden nicht vorgenommen.

### Baumängel/Bauschäden

Es wurden einige Baumängel / Bauschäden vorgefunden, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen.

Diese sind im Wesentlichen:

#### Wohnhaus

Risse und Algenbildung an der Außenfassade.  
Putzabplatzungen am Sockel.  
Das Dach ist bemoost.  
Wasserschäden am Schornstein.  
Fliesen- und Fugenschäden in der Küche.  
Fliesenschäden und lose Sockelfliesen in der Diele.  
Wandrisse in der Diele.  
Wandrisse im Schlafzimmer und in den Kinderzimmern.  
Das Verbundpflaster vor dem Eingang ist bemoost.  
Der Garten ist stark verwildert.  
Das Gartenhäuschen ist mit wildem Wein überwuchert.

### Grundrissgestaltung

Die Raumaufteilung des Wohngebäudes entspricht den heutigen Wohnansprüchen an ein Einfamilienhaus.

### Energetische Qualität

Mit der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) werden seit dem 1. Mai 2014 hohe Ansprüche an die energetische Qualität gestellt. Im Wesentlichen sind folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bestimmte Grenzwerte EnEV (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) für Außenbauteile müssen eingehalten werden.

Ab dem 31. Dezember 2019 dürfen die meisten elektrisch betriebenen Speicherheizsysteme nicht mehr betrieben werden; dies gilt überwiegend auch für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind.

Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen von Heizungsanlagen in unbeheizten Räumen müssen, soweit sie zugänglich sind, gedämmt werden.

Bei der nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. der darüber liegenden Dächer darf ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten werden und eine Änderung von Außenbauteilen darf nicht zu einer Veränderung der energetischen Qualität des Gebäudes führen.

Im Zuge dieses Gutachtens kann keine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der damit verbundenen Kosten erstellt werden; hierzu ist ein entsprechender Fachingenieur zu beauftragen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass, bezogen auf die heutigen Anforderungen, aus energetischer Sicht ein Mangel besteht. Dieser Umstand wird bei der Bewertung unter wirtschaftliche Wertminderung entsprechend berücksichtigt.

Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde nicht übergeben.

Es wird im Zuge dieser Bewertung der diesbezüglich vorgefundene Gebäudezustand berücksichtigt.

## **Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen**

---

Die Bewertung der baulichen und der sonstigen Anlagen erfolgt nach den §§ zum Ertragswertverfahren bzw. den §§ zum Sachwertverfahren der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV). Zu den baulichen Anlagen gehören Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen. Sonstige Anlagen sind z. B. parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen.

### **Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren**

---

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise weder zu Vermietung bestimmt noch auf Erzielung einer Rendite ausgerichtet sind. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Der Herstellungswert der Gebäude und besonderen Betriebseinrichtungen wird in der Regel über die Normalherstellungskosten eines Basisjahres und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, über die Bruttogrundfläche oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude und den Preisindex des Statistischen Bundesamtes ermittelt. Vom Herstellungswert sind Wertminderungen wegen Alters, Baumängel und Bauschäden, sowie sonstiger wertbeeinflussender Merkmale durch Abzüge vorzunehmen, um den Wert der Gebäude und der sonstigen Betriebseinrichtungen zu erhalten. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäß unterhaltenem Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Der Wert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, aus Erfahrungssätzen als pauschalierter Zeitwert ermittelt.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

## **Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen**

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und einer eigenen Preisermittlung entsprechend der Baubeschreibung eingesetzt. Bei dieser Ermittlung werden je nach Ausstattung und der Bauart des jeweiligen Bauteils Preise auf der Basis 2010 = 100 zugrunde gelegt.

### **Baunebenkosten**

Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten. Sie umfassen im Wesentlichen Architekten und Ingenieurhonorare, Kosten der Baugenehmigung und sonstige Gebühren. Baunebenkosten sind von den Gesamtkosten der baulichen Anlagen abhängig. Sie betragen je nach Gebäudeart und Ausstattung 8 bis 20%.

### **Alterswertabschreibung**

Die Wertminderung wegen Alters (technische Wertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage; sie wird in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

### **Marktanpassung**

Die Ergebnisse der Wertberechnungen der einzelnen Verfahren sind in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Deshalb wird das Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasst. Hierbei sind die Marktuntersuchungen durch belegbare Analysen des Grundstücksmarktes erforderlich. Sie liegen in Form eines Marktberichtes vor. Eine Anpassung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens wird nicht vorgenommen, da die wesentlichen Marktmechanismen im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete und dem Liegenschaftszins berücksichtigt wurden.

### **Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die Baumängel/Bauschäden sind in der jeweiligen Baubeschreibung unter 'Bau- und Unterhaltungszustand' sowie unter Instandsetzungsarbeiten aufgeführt. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßem instand gehaltenen Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere bei wirtschaftlicher Überalterung werden in einem Vomhundertsatz ausgedrückt. Begründet wird eine Minderung beispielsweise infolge von nicht mehr zeitgemäßer Grundrisseinteilung oder überhöhter bzw. niedriger Geschosshöhen.

**Aufstellung der bebauten Fläche :**

Die Maße wurden den Bauzeichnungen entnommen, siehe Anlage.

Wohnhaus	8,600	.	9,300	=	79,98	qm
					<hr/>	
					79,98	qm
					<hr/> <hr/>	

**Berechnung der Brutto - Grundfläche gem. DIN 277 (Novellierung von 2005) :**

EG	8,600	.	9,300	=	79,98	qm
DG	8,600	.	9,300	=	79,98	qm
					<hr/>	
			insgesamt	=	159,96	qm
					<hr/> <hr/>	

**Grundlagen :**

---

Auf der Grundlage der NHK 2010 hält der Unterzeichner hier unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards des Gebäudes folgende Normalherstellungswerte für angemessen.

<u>Wohnhaus</u>	<b>Typ</b>	Einfamilienhaus	<b>1.21</b>
			<b>990 ,-- €/qm</b>
		Abschlag wegen fehlendem DREMPel	<b>-57 ,-- €/qm</b>
		=	<b><u>933 ,-- €/qm</u></b>
	<b>Baujahr rechnerisch</b>		<b>2003</b>

**Alter und übliche**

**Gesamtnutzungsdauer** Das Alter wird entsprechend des Baujahres, aber auch des Zustandes der verwendeten Baustoffe sowie der Bauart und der Nutzungsdauer unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit eingeführt.

Bei älteren Gebäuden kann ein fiktives Alter in die Berechnung eingeführt werden, wobei es allgemein bei der altersbedingten Wertminderung auf das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer ankommt.

**Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen errechnet sich hiernach aus Alter und Nutzungsdauer.

**Alterswert-  
abschreibung**

Die Alterswertabschreibung erfolgt linear nach der Formel:

$$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = \text{Alterswertminderung in Prozent}$$

**Index**

Der zuvor ermittelte Wert entspricht den NHK 2010. Seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag hat eine Baupreientwicklung stattgefunden, die mittels Index des Statistischen Bundesamtes an den Stichtag anzupassen ist. Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes beträgt der Bauindex (Basis 2015 = 100)

für Wohngebäude = 160,6

Umrechnung des Index von der Basis 2015 = 100 auf Basis 2010 = 100 zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Index 2015 = 100 für Wohngebäude zum Bewertungsstichtag = 160,6  
 Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 = 90,1

Rechnung:  $\frac{160,6 \times 100}{90} = \underline{\underline{178,2}}$

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :				Wohnhaus
<i>Basiswerte</i>				
Brutto - Grundfläche	=			160 qm
Normalherstellungskosten ( Index 2010 = 100 )	=			933 €/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag ( Index 2010 = 100 )	=			178,2
Alter, rechnerisch	=			20 Jahre
übliche Nutzungsdauer	=			80 Jahre
Restnutzungsdauer	=			60 Jahre
lineare Alterswertminderung				
Altersabschreibung nach der Formel				
		$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100$	=	25,0 %
<hr/>				
Wohnhaus		160 qm .	933 €/ qm	= 149.280 ,-- €
<u>besondere Bauteile</u>				
Einbauschränke			pauschal	= 3.000 ,-- €
Kamin			pauschal	= 4.000 ,-- €
<hr/>				
Herstellungswert einschl. Baunebenkosten	=			156.280 ,-- €
Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 178,2	=			278.491 ,-- €
Wertminderung infolge Alter	=	25,0 %	=	-69.623 ,-- €
<hr/>				
<b>mängelfreier Bauwert</b>		<b>Wohnhaus</b>	=	<b>208.868 ,-- €</b>

## Wertermittlung der Außenanlagen

Zeitwerte

### Entwässerungseinrichtungen

Kanalanschluss  
einschließlich aller Grundleitungen = 2.500 ,-- €

### Versorgungseinrichtungen

Hausanschluss für Strom 1.500 ,-- €  
Hausanschluss für Wasser 1.500 ,-- €  
Hausanschluss für Gas 1.500 ,-- €  
Hausanschluss für Telefon 100 ,-- € = 4.600 ,-- €

### Bodenbefestigungen

Betonsteinpflaster,  
Splitt pauschal = 7.500 ,-- €

### Einfriedigungen

Bruchsteinmauerchen,  
Betonplattenmauerchen,  
Hecke pauschal = 4.000 ,-- €

### Sonstiges, nur Bauteile

Gartenhäuschen pauschal = 1.000 ,-- €  
Regenwassersickerschacht pauschal = 500 ,-- €

### Gartengestaltung

Rasen, Obst- und sonstige Bäume  
Sträucher, Wein pauschal = 1.000 ,-- €

---

**Zeitwert der Außenanlagen :** = **21.100 ,-- €**

---

---

## Zusammenfassung der Sachwerte

---

### Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus, mängelfreier Bauwert	=	208.868	,-- €
Zeitwert der Außenanlagen	=	21.100	,-- €
Bodenwert	=	187.000	,-- €

---

**vorläufiger Sachwert** = 416.968 ,-- €

### Marktanpassung

In Anbetracht der Lage auf dem Immobilienmarkt sind zum Bewertungsstichtag höhere Preise als die Sachwerte derartiger Grundstücke als Kaufpreis erzielbar.

Da die Immobilienpreise seit etwa 1 Jahr erheblich nachgegeben haben, sind Korrekturen nach oben eher moderat und abweichend von den Anpassungen im Grundstücksmarktbericht für Grundstücksverkäufe aus dem Jahr 2022 anzuwenden.

Nach Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen gleich oder ähnlich gelagerter Objekte aus der jüngsten Zeit haben sich vom Sachwert abweichende Verkehrswerte ergeben.

Unter den gegebenen Umständen halte ich zur Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Grundstücks im Hinblick auf die z.Z. herrschende Marktlage eine Anpassung von 10 % für erforderlich.

vorläufiger Sachwert :		=	416.968	,-- €
Anpassung	10 %	=	41.697	,-- €
			<hr/>	
angepasster Sachwert, mängelfrei		=	458.665	,-- €

Übertrag 458.665 ,-- €

**Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Baumängel/Bauschäden und unfertige Bauteile	pauschal	-25.000 ,-- €	
Wirtschaftliche Wertminderung (siehe 'Grundrissgestaltung')			
% von			
208.868	€ =		,-- €
Wirtschaftliche Wertminderung (siehe 'Grundrissgestaltung')			
% von			
	€ =		,-- €
Abzug für energetische Mängel (siehe 'energetische Qualität')			
-5 % von			
208.868	€ =	-10.443 ,-- €	
Abzug baurechtliche Mängel	=		,-- €
Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt		-35.443 ,-- €	-35.443 ,-- €
<hr/>			
<b>Sachwert Einfamilienhaus</b>			<b>423.222 ,-- €</b>
<hr/> <hr/>			

## Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

---

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Renditeobjekten (z.B. Miethäusern) angewandt. Es setzt voraus, dass eine nachhaltige erzielbare Miete gegeben ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich wie folgt: Der Jahresrohertrag des Grundstücks wird um die Bewirtschaftungskosten vermindert. Der so errechnete Jahresreinertrag des Grundstückes ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu reduzieren, um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten. Dieser Betrag ist dann für die Zeit der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf der Basis des Liegenschaftszinses zu kapitalisieren. Daraus ergibt sich dann unter Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände der Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zur näheren Erläuterung der Begriffe Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und Kapitalisierung wird auf die §§ der ImmoWertV verwiesen. Von besonderer Bedeutung bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der marktgerechte Ansatz des Liegenschaftszinses. Dies ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktlich verzinst wird, er ist nicht vergleichbar mit dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt. Der Liegenschaftszins wird durch örtliche Untersuchungen ermittelt bzw. der einschlägigen Literatur entnommen.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert, soweit nicht die besonderen Regelungen der ImmoWertV anzuwenden sind. Die nach dem beschriebenen Verfahren ermittelten Werte sind Ausgangswerte. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

## **Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen**

Das Ertragswertverfahren beruht auf der Kapitalisierung der monatlichen Mieteinnahmen des Objektes, welche um die Bewirtschaftungskosten und den Bodenverzinsungsbetrag bereinigt werden, und unter Hinzuziehung des Bodenwertes. Hierzu zunächst die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten.

### **Mietwert / Pachtwerte**

Hier werden ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt, welche aus den örtlichen Mietspiegeln oder aus bekannt gewordenen Vergleichsmieten entnommen worden sind.

### **Rohertrag**

Der Rohertrag ermittelt sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus dem Ansatz der Mietansätze, bezogen auf ein Jahr.

### **Bewirtschaftungskosten**

sind die üblicherweise im langjährigen Durchschnitt aufzuwendenden Kosten eines Gebäudes. Sie setzen sich zusammen aus den Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und den Kosten für Mietausfall. Diese Kosten können in Einzelpositionen erfasst, aber auch in einem Vomhundertsatz pauschaliert werden.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt worden. Es ist ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser Zinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Er kann auch der einschlägigen Literatur entnommen werden. Gleichzeitig ist für diese Region der Zinssatz ermittelt und im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aus ihr und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Vervielfältiger.



**Ertragswertberechnung**

**Wohnhaus**

Unter Berücksichtigung der Lage, Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes werden nachfolgende Mietsätze für angemessen gehalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzungen nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet sind, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Es handelt sich um Netto-Kalt-Mieten.

Wohnhaus	110 qm	.	8,50 €/qm	=	935 ,-- €
Stellplatz	1		30,00 €/Stck	=	30 ,-- €
					<hr/>
Rohertrag monatlich				=	965 ,-- €
Rohertrag jährlich				=	11.580 ,-- €

Bewirtschaftungskosten umfassen insgesamt:

Grundsteuer	}	Diese Kosten werden üblicherweise zuzüglich zur Netto-Kalt-Miete vom Mieter getragen.
Müllabfuhr		
Straßenreinigung		
Schornsteinfeger		
Entwässerung		
Versicherungs-Beiträge		
Verwaltungskosten	}	Nicht vom Mieter einforderbare Kosten.
Instandhaltungskosten		
Mietausfallwagnis		
Sonstiges		

Nicht auf den Mieter umlegbarer Anteil an den Bewirtschaftungskosten:

20 % von	11.580 ,-- €	=	-2.316 ,-- €
<hr/>			
Reinertrag jährlich		=	9.264 ,-- €

Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages für das Bewertungsgrundstück entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Objektart, -nutzung und Größe sowie des Standortes. = 2,00 %

Übertrag = 9.264 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens  
 (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 550 qm  
 Bodenwert je qm 340 ,-- €  
 Liegenschaftszinssatz 2,00 %

550 qm . 340 €/qm . 2,00 % = -3.740 ,-- €

Reinertragsanteil des Gebäudes = 5.524 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 2,00 %  
 u. einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren  
 entsprechend der Rentenbarwertformel:

$$R_E = R_A \times \frac{\frac{q^n - 1}{q - 1}}{q^n}$$

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 34,76$$

p = Liegenschaftszinssatz  
 n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =  
 Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 192.014 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -25.000 ,-- €  
 Baurecht = ,-- €  
 ( siehe auch Sachwertverfahren )

Ertragswert (Gebäude)  
 Wohnhaus = 167.014 ,-- €

Bodenwert: = 187.000 ,-- €

**Einfamilienhaus = 354.014 ,-- €**

**V e r k e h r s w e r t    :**

---

Sachwert	423.222 ,-- €
Ertragswert	354.014 ,-- €

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des Bewertungsfalles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zu beachten.

Da bei dem zu bewertenden Grundstück die Rendite nicht im Vordergrund steht, ist zur Verkehrswertfindung der Sachwert heranzuziehen.

Das mit fiktiven Mietsätzen durchgeführte Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall nur zur Unterstützung des Sachwertes.

Dies liegt auch in der allgemeinen Verkehrsauffassung begründet und ist in den einschlägigen Bewertungsleitlinien festgelegt.

Aufgrund der oben durchgeführten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert des

**bebauten Grundstücks mit Einfamilienhaus und Stellplatz  
Eschenweg 6 in 51515 Kürten**

**zum Stichtag : 20. 9.2023**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

**auf : 423.000 €**

---

---

Gummersbach, den 13. November 2023

Der Sachverständige: