

Verena Narres, Zum Höhenstein 29a, 53783 Eitorf

Amtsgericht Siegburg
Abteilung 042

53719 Siegburg

geprüfte Sachverständige für
Immobilienbewertungen GIS
(Sprengnetter Akademie)

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)
(zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024)

Zum Höhenstein 29a
53783 Eitorf

Telefon: 02243 840971
Internet: www.vn-immowert.de
eMail: info@vn-immowert.de

Datum: 15.07.2025
Mein Zeichen: 358/2025
Az.: 042 K 15/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück
in 53783 Eitorf, Elisenstraße 31**



im Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Siegburg Az: 042 K 15/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2	Bodenwertermittlung	17
4.3	Sachwertermittlung	18
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18

4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.3.3	Sachwertberechnung	22
4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswerts	28
4.5	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6	Verzeichnis der Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Objektadresse:	Elisenstraße 31, 53783 Eitorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Linkenbach, Blatt 2316, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Linkenbach, Flur 6, Flurstück 178 (1.570 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Siegburg, Abteilung 042 vom 25.03.2025 bin ich in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 15/25 beauftragt worden, ein Gutachten über den Grundbesitz Elisenstraße 31, 53783 Eitorf zu erstellen.
-------------------	--

Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a ZVG

Zusätzlicher Auftrag:

1. Falls in Abteilung II des Grundbuchs Reallasten oder Dienstbarkeiten eingetragen sind, wird um gesonderte Bewertung und getrennte Ausweisung gebeten.
2. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
3. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren ggf. ladungsfähige Anschrift festzustellen.
4. Es wird gebeten, die amtliche Hausnummer festzustellen.
5. Bei Eigennutzung die auch sonstigen im Objekt lebenden Personen namentlich sowie das Verwandtschaftsverhältnis zu ermitteln.

Besonderheiten:	Keine
Wertermittlungsstichtag:	19.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.05.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 30.04.2025 fristgerecht eingeladen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten alle Räume besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden, die bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar waren, können nicht ausgeschlossen werden.

Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes wurde auf eine fotografische Dokumentation im Bereich des Kellergeschosses, der Einliegerwohnung sowie teilweise im Bereich der Wohnräume der Hauptwohnung verzichtet. Die baulichen Zustände wurden jedoch in allen Bereichen vollständig

begutachtet und im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Sachverständige, ein Mitarbeiter der Sachverständigen, die Eigentümer

Eigentümer:

XXXXXXXXX

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.04.2025
- Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 16.06.2025
 - Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreis vom 16.06.2025
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreis vom 17.06.2025
 - Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Eitorf vom 03.07.2025
 - Kanalanschlussbescheinigung der Gemeinde Eitorf vom 16.06.2025
 - Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis vom 17.06.2025 zur Wohnungsbindung
 - Auskunft über das Bauplanungsrecht der Gemeinde Eitorf vom 16.06.2025
 - Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Eitorf vom 16.06.2025
 - Auskunft aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis vom 23.06.2025
 - Baugenehmigung vom 10.04.2003 aus der Bauakte
 - Bodenrichtwertauskunft aus Boris.nrw
 - Marktberichte
 - Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf 2025
 - Übersichtskarte
 - Stadtplan

Ende der Recherche am 03.07.2025;

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Eitorf/Ew. rd. 19.172 (Stand 12/2024)

Die Gemeinde Eitorf liegt im südöstlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises (Kreisstadt Siegburg) in Nordrhein-Westfalen. Die südliche Gemeindegrenze ist gleichfalls Grenze zu Rheinland-Pfalz. Unmittelbar an der Sieg gelegen, grenzt Eitorf an die Ausläufer des „Bergischen Landes“ sowie des „Westerwaldes“. Die Höhenlage der Gemeinde Eitorf beträgt 83 Meter ü.M. Im Ortszentrum und 388 Meter ü.M. auf der höchsten Erhebung, dem „Hohen Schaden“ (im Bereich des Wandergebietes „Hüppelröttchen“). Eitorf ist mit einer Grundfläche von 7006 Hektar Flächengemeinde, mit der Struktur eines Mittelzentrums (Industrie und Gewerbe, ausgedehnte Gewerbeflächen). Das Gemeindegebiet gliedert sich in den zentralen Ortskern, daran angrenzende Neubaugebiete sowie idyllisch gelegene Außenorte. Die Autobahnanbindung besteht zur A 3: Richtung Köln in westlicher Richtung durch das Siegtal über die L 333 bis zur Anschlussstelle Hennef (ca. 15 Autominuten), Richtung Frankfurt in südlicher Richtung bis zur Anschlussstelle Bad Honnef/Linz (ca. 20 Autominuten). Mit dem S-Bahnanschluss (Köln-Au) sowie der Regional-Express-Anbindung (Köln-Siegen) besteht eine gute Schienenanbindung. Die L 86 führt in nordsüdlicher Richtung durch das Gemeindegebiet mit direkter Anbindung an die B 8 in Richtung Hennef-Altenkirchen. In westöstlicher Richtung verläuft die L 333 (Siegtalstraße) von Hennef nach Windeck.

Großraum/Einzugsbereich:	Mittelzentrum, Einzugsbereich im direkten Umland gelegen
--------------------------	--

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Siegburg ca. 29,00 km Bonn ca. 39,50 km Köln ca. 57,00 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 560 ca. 17,2 km A 3 ca. 23,00 km <u>Bundesstraßen:</u> B8 ca. 5,0 km <u>Bahnhof:</u> Eitorf ca. 6,5 km entfernt <u>Flughafen:</u> Flughafen Köln/Bonn ca. 45,5 km entfernt
--	--

Demografie:	Stand 12/2023 19.162 EW Prognose 2050 18.241 EW (Quelle: Landesdatenbank NRW)
Kaufkraftindex 2024:	90,3 (Quelle: IHK Bonn, Markdaten MB Research)
Zentralität 2024	97,1 (Quelle: IHK Bonn, Markdaten MB Research)
Arbeitslosenquote:	5,8 % (Rhein-Sieg-Kreis), Landes-Ø: 7,8 % Bundes- Ø 6,2 % (Stand 06/2025) (Quelle: Statistik Arbeitsagentur)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Hove. Der Ortsteil Hove ist geprägt durch Wohnimmobilien.
Beurteilung der Lage:	Dorflege
Nahverkehrsmittel:	Bushaltestelle in ca. 300 m, fußläufig zu erreichen
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken befinden sich in Eitorf in ca. 5,7 km Entfernung.
Schulen:	Eine Grundschule ist in Eitorf Zentrum und 3 weitere Grundschulen sind in den Außenorten vorhanden. Weiterführende Schulen, Gymnasium, Sekundarschule im Zentralort Eitorf vorhanden. Gesamtschule in der benachbarten Gemeinde Windeck, Ortsteil Herchen ca. 10,8 km entfernt.
umliegende Bebauung:	Eingeschossige Wohnhäuser
Immissionen:	lagertypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteeinfluss
Hochwasser (Zürs):	Laut ZÜRS Abfrage wird das Objekt der Gefährdungsklasse GK1 zugeordnet, sehr geringe Gefährdung.
Topografie	Von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 30,70 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 66,10 m; <u>mittlere Breite:</u> ca. 23,68 m <u>Grundstücksgröße:</u> Flur 6, Flurstück 178 (1.570 m²) <u>Bemerkungen:</u> Unregelmäßig Eckgrundstück Garten nach Süden ausgerichtet;
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Elisenstraße = Anliegerstraße Höhbergstraße = Durchfahrtsstraße
Straßenausbau:	Elisenstraße = nicht endgültig hergestellt Höhbergstraße = endgültig hergestellt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.06.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.04.2025 vor. Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abteilung II eingetragen: Lfd. Nr. 3 zu 3; Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Siegburg, 42 K 15/25). Eingetragen am 25.02.2025. Die Eintragung ist ohne Werteeinfluss. Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren

einbezogen ist.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 17.06.2025 Bauaufsichtsamt sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz: Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Wohnungsbindung: Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 17.06.2025 besteht beim Rhein-Sieg-Kreis keine Eintragung gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als M (Gemischte Baufläche) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 27.06.2025 per E-Mail liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 8.1, Keuenhof, 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.1997 mit nachfolgenden Festsetzungen:
MD (Dorfgebiet)
I (eingeschossig)
GRZ = 0,3
30 °-45 °

Die Beurteilung der Bebauung richtet sich nach § 30 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Erschließungs- Straßenbaubeiträge:

Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 03.07.2025 wird das vorbezeichnete Grundstück durch die öffentlichen Straßen „Elisenstraße“ und „Höhbergstraße“ erschlossen. Die Erschließungsanlage „Höhbergstraße“ ist endgültig hergestellt,

sodass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen sind. Die Erschließungsanlage „Elisenstraße“ ist noch nicht endgültig hergestellt, so dass noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind.

Kanalanschlussbeiträge:

Lt. Auskunft der Gemeindewerke Eitorf vom 16.06.2025 sind die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück Gemarkung Linkenbach, Flur 6, Flurstück 178 erhoben und beglichen. Das Grundstück ist damit als abgegolten anzusehen.

Hinweis:

Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben z.B. nach KAG können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie einer Garage bebaut. Die Hauptwohnung wird derzeit eigengenutzt. Die Einliegerwohnung ist baulich noch nicht fertiggestellt und befindet sich in einem teilweise rohbauähnlichen Zustand. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist aktuell nicht möglich.

Auch die Garage ist noch nicht vollständig errichtet; bislang wurden lediglich Teile der Außenwände erstellt. Eine Nutzung als Garage ist derzeit nicht gegeben.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Ein evtl. angebrachter Abschlag stellt nicht die tatsächlich zu erwartenden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden- und Mängel dar, sondern es ist die Höhe zu berücksichtigen, wie sie die Mehrzahl der Marktteilnehmer beurteilen würde.

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Ferner wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.

Nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetische Aspekte, wie sie sich z.B. aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert, tlw. Keller, tlw. Wohnraum lt. Grundrissen (die Einliegerwohnung und die Kellerräume sind nicht fertiggestellt)
Baujahr:	2003
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Beschreibung der Raumaufteilung erfolgt tlw. wie im Ortstermin vom 19.05.2025 vorgefunden und tlw. anhand von Informationen aus der Bauakte (Grundrisse vom 23.12.2002):

Kellergeschoss lt. Grundriss Bauakte:

Flur, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, 4 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele, Flur, Gäste-WC, Abstellraum, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang zur rückwärtigen Terrasse und Garten;

Dachgeschoss:

Flur, Bad, 3 Zimmer, 1 Balkon

Hinweis: der in dem Grundriss eingezeichnete Balkon über der Garage ist nicht erstellt.

Garage lt. Grundriss

EG Garage mit Abstellraum lt. Grundriss, nicht fertiggestellt, die Außenwände sind tlw. erstellt. Die Garage ist unterkellert und vom Kellergeschoss begehbar.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	KG: massiv EG: Fertighaus, Massa Ausbauhaus Haustyp „Chance mit Keller“
Umfassungswände:	KG: Mauerwerk; EG/DG: Holzständerwerk
Innenwände:	KG: Mauerwerk EG/DG: Holzständerwerk
Geschossdecken:	Über KG: Betondecke Über EG: Holzbalkendecke
Treppen:	Außentreppe zum Eingang: nur provisorisch mit Bimssteinen erstellt Innentreppe zum DG: Holztreppe

	Treppe zum KG: Beton ohne Belag
Hauseingang(sbereich):	<u>Eingangstüren:</u> UG und EG-Kunststofftüren mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Bretterbinder, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach; <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gasheizung, Fußbodenheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, keine besonderen Lüftungsanlagen
Warmwasserversorgung:	zentral

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend.

Bodenbeläge:	Fliesen in Holzoptik, Laminat
Wandbekleidungen:	Tlw. Putz, tlw. Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz
Fenster:	Kunststoff 2-Fachverglasung
Türen:	<u>Eingangstüre:</u> EG, KG: Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> 1 kunststoffbeschichte Holztüre in Holzzarge zum Gäste-WC erstellt. Türen und Zargen DG fehlen Türen und Zargen EG fehlen bis auf die Türe zum Gäste-WC Türen und Zargen KG fehlen
sanitäre Installation:	EG: Gäste-WC OG: Bad mit Wanne, WC, WB, bodengleicher Dusche, tlw. fehlende Fertigstellung Decke, Drempelbereich; KG: Einliegerwohnung nicht fertiggestellt, Bad tlw. Vorwandinstallation erstellt
besondere Einrichtungen:	keine

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Bauschäden und Baumängel:

Bauschäden und Fertigstellungsdefizite:

Am Bewertungsobjekt bestehen folgende Schäden bzw. nicht ausgeführte Bauleistungen, die im Rahmen der Wertermittlung als bauliche Unvollständigkeiten bzw.

Instandhaltungsrückstände berücksichtigt wurden:

- Fehlende Türrahmen und Innentüren
- Fehlende bzw. unvollständige Kaminverschalung
- Fehlende Wandbekleidung in der Küche
- Fehlende Deckenbekleidung in Küche und Badezimmer im Dachgeschoss
- Teilweise fehlende Wandverkleidung im Drempelbereich Bad DG
- Fehlender Bodenbelag auf dem Balkon DG
- Fehlender Bodenbelag auf der Kellertreppe
- Fehlende Deckenbekleidung in der Einliegerwohnung
- Fehlender Bodenbelag in der Einliegerwohnung
- Unvollständige Wandverputzung in der Einliegerwohnung und im Kellerbereich
- Fehlender Estrich im Kellerbereich
- Fehlende Verkleidung der Versorgungsleitungen
- Unverputzte bzw. unzureichend verputzte Fensterlaibungen in der Einliegerwohnung
- Badezimmer in der Einliegerwohnung nicht erstellt (nur teilweise Vorwandinstallation vorhanden)
- Garage im Erdgeschoss nicht fertiggestellt
- Untergeschoss unterhalb der Garage mit fehlender Außenabdichtung und fehlendem Außenputz
- Terrasse im Erdgeschoss mit fehlender Abdichtung
- Fehlender Außenputz im Bereich des Kellergeschosses / der Einliegerwohnung
- Fehlender Sockelputz im Bereich des Hauseingangs
- Fehlender Handlauf an der Kellertreppe
- Eingangspodest zur Hauptwohnung nur provisorisch ausgeführt
- Außenanlagen (Zuwegungen, Zufahrten) noch nicht hergestellt

Für die Beseitigung der vorgenannten Mängel und fehlenden Bauleistungen wird ein pauschaler Betrag von **90.000 €** angesetzt. Dieser wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Hinweis: Eine vollständige Erfassung sämtlicher Mängel konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht gewährleistet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass darüber hinaus weitere, insbesondere verdeckte oder bauphysikalische Mängel vorliegen. Eine vertiefte technische Begutachtung war nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung: gut

Besondere Bauteile: Keine

Allgemeinbeurteilung: Der allgemeine bauliche Zustand ist demzufolge als eingeschränkt nutzbar, mit baulichem Nachholbedarf zu bewerten. Das Objekt zeigt insgesamt eine eingeschränkte Marktfähigkeit, die bei der Wertermittlung sachgerecht berücksichtigt wurde.

3.3 Nebengebäude

Garage nicht fertiggestellt

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Außenanlagen nicht fertiggestellt, Zuwegung/Zufahrt provisorisch mit Schotter befestigt, sonst Rasenfläche, gärtnerisch gestaltet

Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus Bruttogrundfläche anhand der Grundrisse vom 23.12.2002 grob überschlägig ermittelt mit	ca. 376,00 m²
Erdgeschoss	ca. 101,06 m ²
Kellergeschoss mit Bereich unter Garage, da vom Keller aus begehbar	ca. 178,27 m ²
Dachgeschoss	ca. 96,75 m ²
Wohnfläche anhand der Grundrisse vom 23.12.2002 überschlägig ermittelt (siehe Anlage Wohnflächenaufstellung)	
Wohnfläche EFH gesamt:	rd. 205,00 m ²
Wohnfläche Hauptwohnung:	rd. 138,00 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung:	rd. 67,00 m ²
Bruttogrundfläche Garage EG	rd. 39,00 m²

Hinweis:

In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend. Sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Elisenstraße 31 zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Linkenbach	2316	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linkenbach	6	178	1.570 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Die von mir beim zuständigen Gutachterausschuss beschafften Kaufpreise können nur zu einer überschlägigen Plausibilitätskontrolle herangezogen werden (siehe dazu auch die Anmerkungen am Ende des Sachwertverfahrens). Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall lediglich mittels des Sachwerterfahrens abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,

- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Dorfgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	500 - 700 m ²
Bemerkung	=	Kisteneichstraße 49

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	1.570m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **19.05.2025** sowie an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Das Grundstück weist eine Gesamtgröße von **1.570 m²** auf und ist somit größer als das Bodenrichtwertgrundstück. Es wird in zwei Teilflächen untergliedert:

- Die baulich nutzbare Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst 810 m². Für diese Fläche wird der Bodenrichtwert von 115 €/m² in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten um 5 % reduziert. Der angepasste Bodenrichtwert beträgt somit rd. 109 €/m².
- Die restliche Grundstücksfläche von 760 m² liegt außerhalb des Bebauungsplans und wird als hausnahes Gartenland eingestuft. Diese Fläche wird mit 25 % des Bodenrichtwerts, entsprechend rd. 29 €/m², bewertet.

Die Bodenwertermittlung stellt sich somit wie folgt dar:

- $810 \text{ m}^2 \times 109 \text{ €/m}^2 = 88.290 \text{ €}$
- $760 \text{ m}^2 \times 29 \text{ €/m}^2 = 22.040 \text{ €}$

Gesamtbodenwert = 110.330 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **insgesamt rd. 110.000 €**.

Die Anliegerstraße „Elisenstraße“ ist derzeit noch nicht endgültig ausgebaut. Das Bewertungsgrundstück ist als Eckgrundstück sowohl an eine bereits endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße als auch an eine noch nicht endgültig ausgebaute Anliegerstraße angebunden. Für die nicht ausgebaute Erschließungsanlage ist gemäß §§ 127 ff. BauGB ein beitragsrechtlicher Erschließungsaufwand zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass eine Erschließungsbeitragspflicht nur für den im Bebauungsplan liegenden Grundstücksteil (810 m²) besteht, da dieser als baulich nutzbare Fläche gilt. Die Berechnung der voraussichtlichen Erschließungskosten erfolgt dementsprechend auf dieser Basis. Die geltende Erschließungsbeitragssatzung sieht bei Eckgrundstücken einen 2/3-Ansatz der beitragspflichtigen Fläche für die zweite Erschließungsstraße vor. Auf Grundlage eines Einheitssatzes von 30 €/m² ergibt sich ein

voraussichtlicher Erschließungsbeitrag von rd. 16.000€, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt wird.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit

annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden

kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	892,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	376,00 m²	39,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	335.392,00 €	18.915,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	627.853,82 €	35.408,88 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	627.853,82 €	35.408,88 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		58 Jahre	38 Jahre
• prozentual		27,50 %	36,67 %
• Faktor	x	0,725	0,6333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	455.194,02 €	22.424,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		477.618,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	28.657,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	506.275,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	110.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	616.275,57 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	523.834,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	106.000,00 €
Sachwert	=	417.834,23 €
	rd.	418.000,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität ist das Sachwertverfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) so anzuwenden, wie es vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis praktiziert und im Grundstücksmarktbericht beschrieben ist. Die Ableitung des vorliegenden Sachwerts erfolgt auf Grundlage des dort veröffentlichten Bewertungsmodells einschließlich der zugrunde gelegten Modellparameter und der Merkmale des Referenzgrundstücks.

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde durch den Sachverständigen anhand der Bauunterlagen (Grundrisse vom 23.12.2002) ermittelt und mittels TIM-online NRW plausibilisiert. Die Berechnung erfolgt modellkonform nach

den Vorgaben des Gutachterausschusses, wodurch es zu Abweichungen von der DIN 277 (Ausgabe 2005) bzw. der Wohnflächenverordnung (WoFIV) kommen kann. Die Berechnung dient ausschließlich der Anwendung im Sachwertverfahren.

Zu den modellbedingten Abweichungen zählen insbesondere:

- BGF: teilweise Nichtanrechnung von Gebäudeteilen gemäß Kategorie c (z. B. Balkone), sowie die Anrechnung ausbaubarer, jedoch nicht ausgebauter Dachgeschosse;
- Wohnfläche: z. B. Nichtanrechnung von Terrassenflächen.

Das Bewertungsobjekt (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) verfügt über eine BGF von ca. 376 m². Die nicht fertiggestellte Garage weist eine separate BGF von ca. 39 m² auf und wird im Rahmen der Sachwertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen und werden entsprechend dem Bewertungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf ermittelt. Normalherstellungskosten sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen. Sie sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein, haben aber nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjektes abzubilden.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	5,5 %	94,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	5,5	39,88
3	835,00	94,5	789,08
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 828,96
gewogener Standard = 2,9
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 828,96 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 870,41 €/m² BGF
rd. 870,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	5,5	44,00
3	920,00	94,5	869,40
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 913,40 gewogener Standard = 2,9 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 913,40 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 959,07 €/m² BGF
rd. 959,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010	Anteil am Gesamtgebäude	NHK 2010-Anteil
-------------	----------	----------------------------	-----------------

	[€/m² BGF]	BGF [m²]	[%]	[€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	870,00	285,00	75,80	659,46
Gebäudeteil 2	959,00	91,00	24,20	232,08
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				892,00

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Garage**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

- Keine -

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

- Keine -

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfs. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Dieser Wertermittlung wurde der zum Wertermittlungstichtag für die Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit 1,8270 zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Der zuständige Gutachterausschuss hat einen Regionalfaktor von 1,0 angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Bewertung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgt modellkonform zu dem vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Bewertungsmodell in Verbindung mit dem Bewertungsmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW. Die Modellbeschreibung der AGVGA-NRW sieht für die Bewertung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen einen pauschalen Modellansatz nach Erfahrungswerten vor. Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat hierzu einen pauschalisierten Modellansatz von 6 – 8 % des ermittelten Gebäudesachwertes beschlossen. Die Außenanlagen sind im vorliegenden Fall mit einem Ansatz von 6 % hinreichend erfasst.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (477.618,46 €)	28.657,11 €
Summe	28.657,11 €

Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Alterswertminderungsfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung des Alterswertminderungsfaktors müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Laut ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern bei rd. 80 Jahren.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, die im vorliegenden Fall modellkonform angesetzt wird.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 2003 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2003 = 22 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 22 Jahre =) 58 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 58 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2003.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 2003 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2003 = 22 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 22 Jahre =) 38 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 58 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2003.

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 60 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV21 wie folgt berechnet:

Alterswertminderungsfaktor EFH = $RND / GND = 58 / 80 = 0,725$

Alterswertminderungsfaktor Garage = $RND / GND = 38 / 60 = 0,6333$

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf weist im Grundstücksmarktbericht 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau $\leq 170 \text{ €/m}^2$ und einem vorläufigen Sachwert bis 625.000 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 0,92 aus.

Dabei handelt es sich um einen mittleren Wert für das gesamte Kreisgebiet, der auch Lagen mit höherer Nachfrage und besserer infrastruktureller Anbindung umfasst. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch in der Gemeinde Eitorf, einer strukturell ländlich geprägten Region mit lediglich durchschnittlicher Nachfrage nach selbstgenutzten Wohnimmobilien.

Zudem handelt es sich beim Gebäude um ein Einfamilienhaus in Fertigbauweise (EG/DG) mit massivem Kellergeschoss, was insbesondere in der Region nicht als wertsteigernd wahrgenommen wird.

Auf Basis der Marktsituation, der Objektart, der infrastrukturellen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung des regionalen Preisniveaus halte ich im vorliegenden Fall einen Sachwertfaktor von 0,85 für sachgerecht und marktkonform.

Hinweis: Der gewählte Sachwertfaktor berücksichtigt ausschließlich die Lage und die Marktnachfrage. Die baulichen Mängel und Fertigstellungsdefizite wurden gesondert als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Eine Doppelberücksichtigung findet nicht statt.

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts wurden Kaufpreisdaten des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis sowie ergänzend Angebotspreisdaten aus geoport herangezogen.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf weist für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Bodenwertrniveau von $\leq 170 \text{ €/m}^2$, einem Baujahr zwischen 2000 und 2009 sowie Wohnflächen zwischen 45 m^2 und 225 m^2 bei insgesamt 19 ausgewerteten Kauffällen eine Preisspanne von 1.650 €/m^2 bis 4.200 €/m^2 auf. Der arithmetische Mittelwert liegt bei 2.500 €/m^2 Wohnfläche.

Ergänzend wurden 10 Angebotspreise aus geoport im Umkreis von bis zu 3.000 m um das Bewertungsobjekt für den Zeitraum Q3 2024 bis Q1 2025 ausgewertet. Diese bewegen sich in einer Spanne von 1.278 €/m^2 bis 4.416 €/m^2 . Da es sich hierbei um Angebotspreise handelt, ist erfahrungsgemäß von einem Abschlag zu den tatsächlich erzielten Kaufpreisen auszugehen.

Der im Rahmen der Wertermittlung ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt rd. 524.000 €. Bei einer Wohnfläche von ca. 205 m^2 ergibt sich daraus ein impliziter Wert von rd. 2.555 €/m^2 Wohnfläche. Dieser liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Preisspanne realisierter Kaufpreise vergleichbarer Objekte und nahe am Durchschnittswert.

Zu beachten ist, dass dieser vorläufige Wert noch nicht die objektspezifischen wertmindernden Merkmale (z. B. Fertigstellungsdefizite) berücksichtigt, die gesondert im Rahmen der Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) in Abzug gebracht wurden. Der vorläufige Sachwert (inkl. marktangepasstem Sachwertfaktor) bildet somit die allgemeine Marktlage für vergleichbare Objekte in durchschnittlichem Zustand ab. Der abschließend abgeleitete Verkehrswert trägt darüber hinaus den tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjekts sachgerecht und modellkonform Rechnung.

Insgesamt wird der ermittelte Verkehrswert als marktgerecht und nachvollziehbar eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden solche wertbeeinflussenden Besonderheiten des Bewertungsobjekts berücksichtigt, die im Rahmen des Sachwertverfahrens nicht bereits im Regelmodell erfasst sind. Die Auswirkungen dieser Merkmale wurden – soweit sie bei der Ortsbesichtigung offensichtlich waren oder durch Dritte (z. B. Eigentümer, Auftraggeber) nachvollziehbar mitgeteilt wurden – gesondert ermittelt und als wertmindernd berücksichtigt.

Die in der Gebäudebeschreibung dokumentierten baulichen Mängel, Ausstattungsdefizite und Fertigstellungsrückstände führen zu einem gegenüber dem Regelmodell verminderten Substanzwert. Die hierfür geschätzten Kosten basieren auf Erfahrungswerten für vergleichbare bauliche Maßnahmen und wurden in Anlehnung an die marktübliche Anpassung als pauschaler Abzug angesetzt.

Im vorliegenden Fall wurden folgende wertmindernde Besonderheiten berücksichtigt:

- Bauschäden und Fertigstellungsdefizite:
Diese betreffen u. a. die Einliegerwohnung (Rohbauzustand), die nicht nutzbare Garage, fehlende

Außenanlagen, unvollständige Ausbauten im Innenbereich sowie Abdichtungs- und Putzarbeiten. Der geschätzte Fertigstellungsaufwand beläuft sich auf:

→ 90.000 €

Noch nicht abgegoltene Erschließungskosten (Elisenstraße):

Für die noch nicht endgültig ausgebaute Anliegerstraße ist gemäß § 127 BauGB mit einem künftigen Erschließungsbeitrag zu rechnen. Die Veranlagung erfolgt laut Satzung anteilig (2/3) für die im Bebauungsplan liegende Grundstücksfläche von 810 m². Auf Basis eines Einheitssatzes von 30 €/m² ergibt sich ein voraussichtlicher Beitrag in Höhe von:

→ 16.000 €

Gesamtabzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

→ 106.000 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **418.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linkenbach	2316	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linkenbach	6	178

wird zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 mit rd.

418.000 €

in Worten: vierhundertachtzehntausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eitorf, 15.07.2025

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten

Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- 5
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [03] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2018
- [04] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [05] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln: Bundesanzeiger Verlag 10. Auflage 2023
- [06] Schmitz, Krings u.a.: Baukosten 2024/25, 25. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [07] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf

- [08] Bodenrichtwrt boris.nrw
- [09] geoport-Auswertung von Angebotspreisen für EFH