

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: 14.11.2025
Mein Zeichen: 367/2025
Az.: 042 K 37/25

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Hombacher Straße 20



im Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Siegburg Az: 042 K 37/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 18 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	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
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)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2	Bodenwertermittlung	18
4.3	Sachwertermittlung	19
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19

4.3.3	Sachwertberechnung	23
4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswerts	29
4.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
6	Verzeichnis der Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, Garage und Schuppengebäude
Objektadresse:	Hombacher Straße 20, 53783 Eitorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Halft, Blatt 10354, lfd. Nr.1
Katasterangaben:	Gemarkung Halft, Flur 22, Flurstück 105 (569 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Siegburg, Abteilung 042 vom 17.07.2025 bin ich in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 37/25 beauftragt worden, ein Gutachten über den Grundbesitz Hombacher Straße 20, 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:	02.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	02.09.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 02.09.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 08.08.2025 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 teilweise auf eine fotografische Dokumentation im Bereich des Erd- und Obergeschosses 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, der Eigentümer

Eigentümer: XXXXXXXX

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum mit Auftragschreiben Amtsgericht Siegburg vom 17.07.2025 übermittelt

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 09.09.2025
- Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreis vom 30.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreis vom 12.09.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Eitorf vom 09.09.2025
- Kanalanschlussbescheinigung der Gemeinde Eitorf vom 17.09.2025
- Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis vom 10.09.2025 zur Wohnungsbindung
- Auskunft über das Bauplanungsrecht der Gemeinde Eitorf vom 09.09.2025
- Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Eitorf vom 09.09.2025
- Wohnflächenberechnung nach Aufmaß aus Exposé Makler ohne Datum
- Bodenrichtwertauskunft aus Boris.nrw
- Marktberichte
- Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf 2025
- Übersichtskarte
- Stadtplan

Ende der Recherche am 30.10.2025;

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. 23,50 km
	Bonn ca. 35,00 km
	Köln ca. 52,00 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u>
	A 560 ca. 13,00 km
	A 3 ca. 19,00 km
	<u>Bundesstraßen:</u>
	B8 ca. 9,7 km
	<u>Bahnhof:</u>
Eitorf ca. 1,7 km entfernt	
<u>Flughafen:</u>	
Flughafen Köln/Bonn ca. 38,90 km entfernt	

Demografie:	Stand 12/2024 19.172 EW Prognose 2050 18.241 EW (Quelle: Landesdatenbank NRW)
Kaufkraftindex 2025:	89,7 (Quelle: IHK Bonn, Markdaten MB Research)
Zentralität 2025	96,2 (Quelle: IHK Bonn, Markdaten MB Research)
Arbeitslosenquote:	5,9 % (Rhein-Sieg-Kreis), Landes-Ø: 7,8 % Bundes- Ø 6,3 % (Stand 09/2025) (Quelle: Statistik Arbeitsagentur)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Hombach. Der Ortsteil Hombach ist geprägt durch Wohnimmobilien.
Beurteilung der Lage:	Dorflege
Nahverkehrsmittel:	Bushaltestelle in ca. 1,0 km, fußläufig zu erreichen
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken befinden sich in Eitorf in ca. 1,7 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. 7,5 km entfernt.
umliegende Bebauung:	Ein- zweigeschossige Wohnhäuser
Immissionen:	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteeinfluss
Hochwasser (Zürs):	Laut ZÜRS-Abfrage wird das Objekt der Gefährdungsklasse GK1 zugeordnet, sehr geringe Gefährdung.
Topografie	Das Bewertungsgrundstück weist im straßenseitigen Bereich eine annähernd ebene Topografie auf. Etwa die vordere Hälfte der insgesamt rund 569 m ² großen Grundstücksfläche ist mit dem Wohnhaus sowie einem kleineren Nebengebäude (Garage) bebaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich steigt im Anschluss an das Wohnhaus steil an und geht unmittelbar in den sogenannten <i>Keltersberg</i> über. Das Gelände im hinteren Grundstücksbereich ist stark geneigt, dicht mit Strauch- und Baumbewuchs bewachsen und nicht erschlossen. Eine wirtschaftliche Nutzung dieses Bereichs ist aufgrund der topografischen Verhältnisse, der Bewuchsstruktur sowie der fehlenden Erreichbarkeit nicht gegeben. Eine Böschungssicherung oder Terrassierung ist nicht vorhanden. Der nutzbare Grundstücksanteil beschränkt sich im Wesentlichen auf den straßenseitigen, bebauten Teilbereich. Der rückwärtige Hangbereich ist der Bewertung nach seiner tatsächlichen Beschaffenheit und Nutzung entsprechend lediglich als Böschungs- bzw. Naturfläche ohne eigenständigen

Nutzwert anzusehen.

Die topografische Situation ist bei der Bewertung als wertmindernd zu berücksichtigen, da sie die tatsächliche Nutzbarkeit des Grundstücks erheblich einschränkt.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15,25 m

mittlere Tiefe:

ca. 36,55 m;

mittlere Breite:

ca. 16,55 m

Grundstücksgröße:

Flur 22, Flurstück 105 (569 m²)

Bemerkungen:

Das Grundstück weist einen im Wesentlichen rechteckigen Zuschnitt auf. Die straßenseitige Grundstücksgrenze verläuft annähernd parallel zur gegenüberliegenden Straßenseite. Der straßenseitige Grundstücksbereich ist bebaut, der rückwärtige Teil liegt in Hanglage und ist überwiegend bewachsen.

Die Gartenfläche ist nach Westen ausgerichtet. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der unmittelbaren Hanglage ist die Nutzbarkeit der Gartenfläche jedoch eingeschränkt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Landesstraße

Straßenausbau:

endgültig hergestellt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Gas

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück (Gemarkung Halft, Flur 22, Flurstück 105) grenzt straßenseitig an die Hombacher Straße und rückwärtig an den ansteigenden *Keltersberg*. Seitlich bestehen Grenzverhältnisse zu den bebauten Nachbargrundstücken Hombacher Straße 18 und 22.

Die Bebauung folgt der vorhandenen Bauflucht entlang der Hombacher Straße. Nachbarliche Gemeinsamkeiten bestehen insbesondere hinsichtlich der Hanglage sowie der typischen Bebauungsstruktur mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in geschlossener oder halboffener Bauweise.

Eine gemeinsame Zuwegung oder bauliche Verbindung zu den Nachbargrundstücken ist nicht erkennbar.

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 30.10.2025 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 unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum vor. Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abteilung II eingetragen: Lfd. Nr. 1 zu 1; Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Siegburg, 42 K 37/25). Eingetragen am 24.06.2025. 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 12.09.2025 Bauaufsichtsamt ist für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in der örtlichen Denkmalliste eingetragen.
Wohnungsbindung:	Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 10.09.2025 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 MD (Dorfgebiet) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 10.09.2025 per E-Mail liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich der Ortslagensatzung von Hombach bis Halft. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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 09.09.2025 wird das vorbezeichnete Grundstück durch die öffentliche Straße „Hombacher Straße“ erschlossen. Die Erschließungsanlage ist als klassifizierte Straße (Landesstraße) zu kennzeichnen. Die Landesstraße ist endgültig hergestellt, sodass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen sind.

Kanalanschlussbeiträge:

Lt. Auskunft der Gemeindewerke Eitorf vom 17.09.2025 sind die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück Gemarkung Halft, Flur 22, Flurstück 105 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 sowie einer Garage bebaut. Nach den dem Gutachter vorliegenden Angaben wird die Immobilie derzeit von einem der hälftigen Miteigentümer selbst bewohnt.

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, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut (Speicher), teilweise unterkellert.
Baujahr:	Vermutlich 1860, keine genaue Angabe vorhanden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	<p>Die Außenwände sind in Mischbauweise errichtet. Das Gebäude weist straßenseitig eine senkrechte Holzverschalung auf. Die Fassade zur Hombacher Straße ist im oberen Bereich weitgehend geschlossen, zeigt jedoch eine teilweise unvollständige Fertigstellung.</p> <p>Die rückwärtige Gebäudeseite ist teilweise in Fachwerkkonstruktion mit Ausfachungen aus Bimsstein- und Ziegelmauerwerk ausgeführt. In Teilbereichen liegt das Fachwerk frei. Der rückwärtige Fassadenbereich befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, einzelne Bauteile weisen sichtbare Witterungseinflüsse und Schadstellen auf.</p> <p>An der seitlichen Außenwand sind unterschiedliche Baumaterialien erkennbar, was auf mehrere Bau- oder Instandsetzungsphasen schließen lässt. Eine einheitliche Fassadengestaltung ist nicht vorhanden.</p> <p>Das Dach ist mit Betondachsteinen eingedeckt; Dachrinnen und Fallrohre bestehen überwiegend aus Metall.</p>

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Beschreibung der Raumaufteilung erfolgt wie im Ortstermin vom 02.09.2025 vorgefunden:

Kellergeschoss:

2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Flur 1 mit Treppenaufgang ins OG, 2 Zimmer, 1 Durchgangszimmer, Flur 2 mit Treppenaufgang ins OG, Küche, Ausgang von der Küche in den Hof, Bad;

Obergeschoss:

Flur 1, Flur 2, 4 Zimmer

Hinweis:

Die nachfolgende Beschreibung der Raumaufteilung und Grundrissgestaltung basiert auf den bei dem Ortstermin am 02.09.2025 festgestellten baulichen Gegebenheiten.

Nach Angaben der Eigentümer wurde die ursprüngliche Zimmeraufteilung nach dem Erwerb der Immobilie verändert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die im damaligen Maklerexposé enthaltenen Grundrisse als ergänzende Anlage dem Gutachten beigelegt.

Bauakten, genehmigte Grundrisse oder sonstige planungsrechtliche Unterlagen lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor und konnten trotz entsprechender Nachfrage bei den Eigentümern bzw. der zuständigen Baubehörde nicht beschafft werden.

Die nachfolgende Raumaufteilungsbeschreibung gibt daher den tatsächlich angetroffenen Zustand wieder, ohne dass hieraus Rückschlüsse auf die bauordnungsrechtliche Genehmigungslage oder etwaige Abweichungen von genehmigten Plänen gezogen werden können.

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

Konstruktionsart:	Holzfachwerkkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen
Umfassungswände:	Fachwerk mit Ausfachungen aus Bimsstein- und Ziegelmauerwerk, straßenseitig mit senkrechter Holzverschalung.
Innenwände:	Überwiegend Holzständerwände, teilweise massive Innenwände aus Mauerwerk, vereinzelt Leichtbauwände
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> • Über KG: Holzbalken-Spalierdecke mit Lehmwickeln und Bretterschalung, sichtbar mit Feuchtigkeitsschäden und Holzbeeinträchtigungen. • Über Erdgeschoss: Holzbalkendecke, teilweise abgehängt und verkleidet. • Über Obergeschoss: Holzbalkendecke (vermutlich gleichartige Ausführung).
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Außentreppe zum Eingang: Betontreppe mit Belag, unregelmäßige Stufen, witterungsbedingte Schäden. • Innentreppe zum Obergeschoss: Holztreppe, ohne Geländer bzw. Absturzsicherung. • Treppe zum Kellergeschoss: Betontreppe ohne Belag, mit Ausbrüchen und fehlendem Geländer.
Hauseingang(sbereich):	Der Zugang erfolgt über eine straßenseitige Betontreppe. Die Hauseingangstür ist eine Kunststofftür mit Lichtausschnitt.
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> • Dachform: Satteldach. • Dachkonstruktion: Holzkonstruktion mit Pfetten und Sparren aus Holz • Dacheindeckung: Betondachsteine. • Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre überwiegend aus Metall.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	teilweise erneuert, insgesamt durchschnittliche Ausstattung, ohne besondere Komfortmerkmale.
Heizung:	Gaszentralheizung (Baujahr 2010) mit Heizkörpern in den Wohnräumen. Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss.
Lüftung:	Natürliche Lüftung über Fensteröffnungen; keine mechanische oder kontrollierte Lüftungsanlage vorhanden.
Warmwasserversorgung:	Über elektrische Durchlauferhitzer.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung basiert auf den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Gegebenheiten. Eine Überprüfung auf bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit war nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Bodenbeläge:	Fliesen und Laminat in den überwiegend ausgebauten Räumen; teilweise unvollständig ausgeführte Übergänge und Bodenanschlüsse.
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich und Fliesen im Badbereich; einzelne Räume mit unvollständigen Wandbekleidungen oder offenen Installationsbereichen.
Deckenbekleidungen:	Putzoberflächen, teilweise abgehängte Konstruktionen; einzelne Bereiche mit sichtbaren Unregelmäßigkeiten oder provisorischen Ausführungen.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach), Baujahr 2014.
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt. • Zimmertüren: Kunststoffbeschichtete Holztüren in Holzzargen, unterschiedliche Ausführungsqualität.
sanitäre Installation:	Badezimmer im Erdgeschoss mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken; optisch modernisiert, handwerklich teilweise unvollständig ausgeführt (z. B. Fugen- und Anschlussbereiche).
besondere Einrichtungen:	Keine
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist unregelmäßig und teilweise unzweckmäßig. Raumzuschnitte und Erschließung entsprechen nicht dem heutigen Standard.
Bauschäden und Baumängel:	<p>Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden trotz begonnener Sanierungsarbeiten erhebliche Baumängel, Bauschäden und Fertigstellungsdefizite festgestellt. Diese betreffen insbesondere die Außenhülle, den Keller- und Sockelbereich sowie tragende Bauteile.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fassadenbereiche teilweise offenliegend mit unvollständiger Holz- bzw. Fachwerkverkleidung, witterungsbedingten Schäden, Feuchteeinwirkung und Bewuchs. • Sockel- und Kellerwände mit Feuchtigkeitseinwirkung; fehlende oder schadhafte Außenabdichtung. • Kellerdecke mit Feuchtigkeitsspuren und Holzschäden, insbesondere im Bereich der Balkenköpfe. Infolge der Schäden ist eine teilweise Absenkung der darüberliegenden Geschossdecke feststellbar; sowohl der Keller- als auch der darüberliegende Raum sind derzeit nur eingeschränkt nutzbar. • Innentreppe zwischen Erd- und Obergeschoss unvollständig ohne Geländer (Absturzgefahr). • Rückwärtiger Hofbereich verwahrlost, mit Bauschutt, losem Baumaterial und Bewuchs; Außenanlagen insgesamt unvollständig und instandsetzungsbedürftig.

- Fehlende oder beschädigte Außenanlagen (Zugangstreppe, Geländer, Einfriedung, Gartenmauer); Vorgartenbereich verwildert, Treppenstufen uneben und schadhaft.

Für die Beseitigung der vorgenannten Mängel und fehlenden Bauleistungen wird ein pauschaler Betrag von **50.000 €** 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 oder statische Untersuchung war nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	Durchschnittlich, der Gebäudeausrichtung und Bebauung entsprechend.
Besondere Bauteile:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt einfachen bis mäßigen Bau- und Ausstattungszustand. Teilbereiche wurden modernisiert, die Sanierungsarbeiten jedoch nicht fertiggestellt. Es bestehen deutliche bauliche Mängel, Instandsetzungs- und Fertigstellungsdefizite in tragenden Bauteilen, Ausbaugewerken sowie an der Gebäudehülle. Der allgemeine Instandhaltungsrückstand ist erheblich.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagen- sowie ein Schuppengebäude in einfacher Bauweise. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da die Gebäude verschlossen bzw. nicht zugänglich waren. Diesen Nebengebäuden wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung kein gesonderter Wertansatz beigemessen.

3.4 Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) sind bis zum öffentlichen Netz geführt. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem unfertigen und instandsetzungsbedürftigen Zustand.

Die Zuwegung zum Gebäude ist uneben, teilweise schadhaft und ohne Geländer ausgebildet. Die vordere Gartenmauer weist Risse und Abplatzungen auf; der Vorgartenbereich ist stark bewachsen und ungepflegt.

Die rückwärtige Hoffläche ist überwiegend mit losem Baumaterial, Paletten und Erdflächen belegt. Befestigte Wegeflächen oder eine geordnete Grundstücksentwässerung sind nicht erkennbar. Eine gärtnerische Gestaltung, Einfriedung oder befestigte Stellfläche ist nicht vorhanden.

Die Regenentwässerung erfolgt über einfach ausgeführte Fallrohre mit oberirdischer Ableitung in das angrenzende Gelände.

Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus Bruttogrundfläche anhand TIM-online. NRW grob überschlägig ermittelt mit	ca. 209,00 m ²
Wohnfläche lt. Wohnflächenaufstellung Exposé	rd. 138,00 m ²

Hinweis:

Ein Außenaufmaß wurde nicht durchgeführt.

Der Sachverständigen lagen keine genehmigten Bauunterlagen oder vermaßten Grundrisse vor.

Die Bruttogrundflächen (BGF) wurde daher überschlägig auf Grundlage der bei der Ortsbesichtigung festgestellten Gebäudeausdehnung sowie ergänzend anhand des Geoportals TIM-online. NRW ermittelt.

Die Wohnflächenangaben beruhen auf unvermaßten Grundrisszeichnungen und einer im Maklerexposé enthaltenen Wohnflächenaufstellung, die nach Angaben der Eigentümer beim Erwerb der Immobilie übergeben wurde.

Alle Flächenangaben stellen Orientierungswerte dar und können von den tatsächlichen Maßen abweichen. Eine Überprüfung anhand amtlicher Bauunterlagen war nicht möglich.

Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist die exakte Wohnfläche für die Wertermittlung nicht ausschlaggebend, da die Bewertung auf der Bruttogrundfläche (BGF) basiert.

Diese Vorgehensweise entspricht § 8 Abs. 3 ImmoWertV und ist für die Zwecke der vorliegenden Wertermittlung ausreichend.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Hombacher Straße 20 zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Halft	10354	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Halft	22	105	569 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des vorliegenden Einzelfalls – insbesondere unter Berücksichtigung der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021) – ist der Verkehrswert für Objekte dieser Art **vorrangig mit dem Sachwertverfahren** zu ermitteln.

Dies gilt insbesondere, weil derartige Gebäude 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 Sachwertverfahrens 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, Lagermerkmale, 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 **165,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	500 - 700 m ²
Bemerkung	=	Hombacher Straße 19

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	569 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 105, Gemarkung Half) weist eine Gesamtgröße von 569 m² auf. Die vordere Grundstücksfläche (ca. 250 m²) ist baulich nutzbar und mit dem Wohngebäude bebaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich (ca. 319 m²) steigt stark an, ist bewaldet und topografisch nicht bebaubar.

Nach den Angaben des Liegenschaftskatasters und der Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW liegt dieser hintere Teilbereich innerhalb einer Fläche mit der Nutzungsart *Forstwirtschaft* (Bodenrichtwert: 0,55 €/m²).

Da nur der vordere Grundstücksanteil tatsächlich bebaubar und wirtschaftlich nutzbar ist, wurde der Bodenwert anteilig ermittelt.

Aufgrund der im Vergleich zum typischen Bodenrichtwertgrundstück geringeren Grundstücksgröße wurde der Bodenrichtwert um 5% erhöht, um den Größeneinfluss sachgerecht zu berücksichtigen (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV, Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis 2025).

Die Bodenwertermittlung stellt sich somit wie folgt dar:

Flächenanteil	Fläche	Wertansatz	Teilwert
Baulich nutzbarer Teil	250 m ²	173 €/m ²	43.250 €
Forstwirtschaftlich genutzter Teil	319 m ²	0,55 €/m ²	175 €
Gesamtbodenwert			43.425 € rd. 43.400 €

Hinweis:

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage, bewaldeter Hinterbereich) wurde der Bodenwert anteilig nach nutzbaren Flächen differenziert ermittelt. Die Vorgehensweise entspricht § 16 Abs. 3 ImmoWertV.

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **insgesamt rd. 43.400 €**.

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 miteinbezogen 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. 1.1. 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 Unterhaltungszustands 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 erzielender 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
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	775,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	209,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	161.975,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	305.484,85 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	305.484,85 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	152.742,42 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		152.742,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.164,55 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	161.906,97 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	205.306,97 €
Sachwertfaktor	x	0,94
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	192.988,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €
Sachwert	=	142.988,55 €
	rd.	143.000,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität ist das in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelte Wertermittlungsverfahren in derjenigen Weise anzuwenden, wie es vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der hierfür erforderlichen Daten praktiziert wird.

Die Berechnung erfolgt somit auf Grundlage eines methodisch eindeutig definierten Bewertungsmodells, einschließlich der hierfür maßgeblichen Modellparameter und unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Referenzgrundstücks.

Berechnungsgrundlage ist das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf veröffentlichte Bewertungsmodell zur Ableitung der Sachwertfaktoren.

Die hierfür relevanten Modellparameter sowie die Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstücks sind dem

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zu entnehmen.

Berechnungsbasis

Der Sachverständigen lagen keine genehmigten Bauunterlagen oder vermaßten Grundrisse vor. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde daher überschlägig auf Grundlage der bei der Ortsbesichtigung festgestellten Gebäudeausdehnung sowie ergänzend anhand des Geoportals TIM-online.NRW mit 209 m² ermittelt und dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

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. Sie sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein, haben aber nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjektes abzubilden. Eine direkte Ableitung auf tatsächliche Baukosten ist nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Ermittlung erfolgt auf Basis der NHK 2010 gemäß dem Modell des Gutachterausschusses für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf (Modellbeschreibung 2025) unter Berücksichtigung des jeweils zutreffenden Baupreisindex.

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

(Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf, Modellbeschreibung 2025, Tabelle NHK 2010).

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 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	5,5 %	56,0 %	38,5 %	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, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	5,5	36,58
2	740,00	56,0	414,40
3	850,00	38,5	327,25
4	1.025,00	0,0	0,00
5	1.285,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 758,94
gewogener Standard = 2,3
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 758,94 €/m² BGF
rd. 759,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	785,00	24,9	195,46
2	870,00	40,9	355,83
3	1.000,00	34,2	342,00
4	1.205,00	0,0	0,00
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 893,29 gewogener Standard = 2,3 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 893,29 €/m² BGF
rd. 893,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	759,00	183,92	88,00	667,92
Gebäudeteil 2	893,00	25,08	12,00	107,16
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				775,00

Hinweis zur Gebäudegliederung und Gewichtung der Normalherstellungskosten

Das Bewertungsobjekt weist eine teilweise Unterkellerung auf. Nach den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ist lediglich der straßenseitige Gebäudeteil unterkellert (rd. 12 % der Gesamt-Bruttogrundfläche), während der überwiegende Gebäudeteil (rd. 88 %) ohne Keller errichtet wurde.

Zur sachgerechten Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauausführung wurde die Ermittlung der

Normalherstellungskosten in zwei Gebäudeteile gegliedert:

- Gebäudeteil 1 (EG/OG mit Kelleranteil) – ca. 12 % Anteil an der Gesamt-BGF, NHK 2010 = 893 €/m²
- Gebäudeteil 2 (EG/OG ohne Keller) – ca. 88 % Anteil an der Gesamt-BGF, NHK 2010 = 759 €/m²

Die Gewichtung erfolgte nach dem jeweiligen Anteil an der Gesamt-Bruttogrundfläche. Daraus ergibt sich eine gewogene Normalherstellungskostenkennzahl von 775 €/m² BGF.

Diese Vorgehensweise entspricht den methodischen Grundsätzen gemäß § 8 Abs. 3 i. V. m. § 36 Abs. 2 ImmoWertV sowie den Modellbeschreibungen des Gutachterausschusses für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, wonach bei unterschiedlicher Bauausführung einzelner Gebäudeteile eine anteilige Gewichtung vorzunehmen ist.

Die Annahme eines Gebäudemix aus unterkellertem und nicht unterkellertem Gebäudeteil stellt somit eine sachgerechte Vereinfachung und plausible Modellbildung dar.

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

Dieser Wertermittlung wurde der zum Wertermittlungsstichtag für die Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit 1,886 zugrunde gelegt.

(Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Baupreisindex für Wohngebäude, Stand Q2 2025)

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 (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, Stand 2024) 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. Im vorliegenden Fall werden die Außenanlagen mit

einem Ansatz von 6 % des Gebäudesachwertes als hinreichend erfasst angesehen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (152.742,42 €)	9.164,55 €
Summe	9.164,55 €

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

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäusern rd. 80 Jahre.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat in seinem Bewertungsmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser ebenfalls 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 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1860 errichtete Gebäude wurde im Laufe der Zeit in Teilbereichen modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die durchgeführten Modernisierungen nach der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 ImmoWertV 2021 bewertet.

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von maximal 20 Punkten). Die Bewertung der einzelnen Bauteile erfolgte wie folgt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		

Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0		
Summe		10,5	0,0		

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1860 = 165 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 165 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlere Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 40 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV21 wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor EFH} = \text{RND} / \text{GND} = 40 / 80 = 0,50$$

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Der Gutachterausschuss weist Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Bauartgruppe, Gebäudeart, Bodenrichtwertniveau und vorläufigem Sachwert aus. Für Einfamilienhäuser in Leichtbauweise bei einem Bodenrichtwertniveau $\leq 300 \text{ €/m}^2$ und einem vorläufigen Sachwert bis 250.000 € wurde ein Sachwertfaktor von 0,94 veröffentlicht.

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr ca. 1860 in Fachwerkbauweise mit ausgemauerten Gefachen (Bims- und Ziegelstein) errichtet. Die tragende Konstruktion besteht somit aus Holz; die Bauweise ist demnach der Bauartgruppe 2 (Leichtbauweise) zuzuordnen. Eine Einordnung in die Bauartgruppe 1 (Massivbauweise) ist aufgrund der Holztragkonstruktion und der fehlenden massiven Außenwandquerschnitte nicht sachgerecht.

Obwohl die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses nach dessen Modellbeschreibung ausschließlich aus Gebäuden mit Baujahren ab 1955 abgeleitet wurden, ist eine sinngemäße Anwendung im vorliegenden Einzelfall zulässig. Dies entspricht § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV, wonach bei fehlender Datenübertragbarkeit auf ältere Bestandsgebäude die sonstigen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Die grundlegenden preisbildenden Zusammenhänge zwischen vorläufigem und marktangepasstem Sachwert gelten auch für ältere, sanierte Altbauten.

Unter Berücksichtigung des regionalen Preisniveaus, der Bauart (Fachwerk / Leichtbauweise), des Bauzustands sowie der im Gutachterausschussmodell berücksichtigten Marktsegmente wird der Sachwertfaktor von 0,94 als sachgerecht und marktkonform angesehen.

Hinweis 1: Der Sachwertfaktor stellt keine Vergleichskennziffer im Sinne eines Vergleichswertverfahrens dar, sondern eine marktorientierte Anpassungsgröße, die das Verhältnis zwischen ermitteltem Substanzwert und tatsächlichen Marktpreisen abbildet. Eine gesonderte empirische Ableitung für Fachwerkgebäude älteren Baujahrs liegt nicht vor; der hier angesetzte Faktor 0,94 basiert daher auf einer sachgerechten, sinngemäßen Anwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten.

Hinweis 2: 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 Bodenwertniveau von $\leq 300 \text{ €/m}^2$, einem Baujahr bis 1949 sowie Wohnflächen zwischen 55 m^2 und 260 m^2 bei insgesamt 27 ausgewerteten Kauffällen eine Preisspanne von 850 €/m^2 bis 3.000 €/m^2 auf. Der arithmetische Mittelwert liegt bei 1.500 €/m^2 Wohnfläche.

Ergänzend wurden 49 Angebotspreise aus geoport im Umkreis von bis zu 1.000 Meter um das Bewertungsobjekt für den Zeitraum Q1 2024 bis Q2 2025 für Häuser $> 120 \text{ m}^2$ ausgewertet. Diese bewegen sich in einer Spanne von 1.404 €/m^2 bis 4.110 €/m^2 . Da es sich hierbei um Angebotspreise handelt, ist erfahrungsgemäß von einem Abschlag zu den tatsächlich erzielten Kaufpreisen auszugehen. (Datenquelle: geoport.de (Stand: Q2 2025))

Der im Rahmen der Wertermittlung ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt rd. 193.000 € . Bei einer Wohnfläche von ca. 138 m^2 ergibt sich daraus ein impliziter Wert von rd. 1.400 €/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 unvollständige Treppenanlage im Innenbereich, Feuchtigkeitsschäden im Keller, fehlende Abdichtungs- und Putzarbeiten im Sockelbereich, unvollständig ausgeführte Fassadenflächen sowie die unzureichend hergestellten Außenanlagen einschließlich Zugangstreppe und Gartenmauer. → 50.000 € siehe hierzu Punkt 3.2.5.1

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-50.000,00 €
* pauschale Schätzung (Punkt 3.2.5.1	
Summe	-50.000,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **143.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Halft	10354	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Halft	22	105

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

143.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

ermittelt.

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, 14.11.2025

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 1.000.000,00 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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.25.5.0 erstellt.