

Verena Narres, Zum Höhenstein 29a, 53783 Eitorf

Amtsgericht Siegburg  
Abteilung 042

**53719 Siegburg**

geprüfte Sachverständige für  
Immobilienbewertungen GIS  
(Sprengnetter Akademie)

Immobilien Gutachterin HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)

Zum Höhenstein 29a  
53783 Eitorf

Telefon: 02243 840971  
Internet: [www.vn-immowert.de](http://www.vn-immowert.de)  
eMail: [verena.narres@vn-immowert.de](mailto:verena.narres@vn-immowert.de)

Datum: 28.08.2024  
Mein Zeichen: 330/2024  
Az.: 042 K 175/23

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in**

**53783 Eitorf, Giesenbachweg 38a**



im Zwangsversteigerungsverfahren  
beim Amtsgericht Siegburg Az: 042 K 175/23

### **Ausfertigung Nr. 5**

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
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.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
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 .....	14
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2	Bodenwertermittlung .....	16
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.3	Sachwertermittlung .....	17
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17

---

4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	18
4.3.3	Sachwertberechnung .....	21
4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	21
4.4	Ertragswertermittlung .....	26
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.5	Ertragswertermittlung .....	29
4.5.1	Ertragswertberechnung .....	29
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	29
4.6	Verkehrswert .....	32
4.7	Plausibilisierung des Verkehrswerts .....	32
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	35
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus)
Objektadresse:	Giesenbachweg 38a, 53783 Eitorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Linkenbach, Blatt 225, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Linkenbach, Flur 15, Flurstück 175 (742 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Siegburg, Abteilung 042 vom 30.04.2024 bin ich in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 175/23 beauftragt worden, ein Gutachten über den Grundbesitz Giesenbachweg 38a, 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:	08.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	08.08.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.08.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 27.07.2024 fristgerecht eingeladen. Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden. Im Rahmen der Innenbesichtigung konnte das Erdgeschoss und tlw. das Dachgeschoss besichtigt werden. Das Kellergeschoss mit den Wohnräumen im KG konnte nicht besichtigt werden. Die Erstellung von Bildmaterial der Innenräume wurde nicht gestattet.
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:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.02.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 21.05.2024
- Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreis vom 21.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreis vom 21.05.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Eitorf vom 21.05.2024
- Kanalanschlussbescheinigung der Gemeinde Eitorf vom 24.05.2024
- Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis vom 21.05.2024 zur Wohnungsbindung
- Auskunft über das Bauplanungsrecht der Gemeinde Eitorf vom 21.05.2024 und telefonisch vom 28.08.2024
- Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Eitorf vom 22.05.2024
- Auskunft aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis vom 23.05.2024
- Bauschein vom 29.05.1970
- Schlussabnahmeschein vom 26.01.1972
- Bodenrichtwertauskunft aus Boris.nrw
- Marktberichte
- Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf 2024
- Übersichtskarte
- Stadtplan

Ende der Recherche am 28.08.2024;

## 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. 19.207 (Stand 03/2024)

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. 27 km
	Bonn ca. 40 km
	Köln ca. 54 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u>
	Autobahnanschlussstelle A 560 / A3 in westlicher Richtung Köln ca. 16 km entfernt
	A 3 in südlicher Richtung Frankfurt in ca. 22 km
	<u>Bahnhof:</u>
	Eitorf ca. 6,1 km entfernt
	<u>Flughafen:</u>
	Flughafen Köln/Bonn ca. 42 km entfernt
	Bevölkerungsentwicklung 2012 ► 2024 + 475 Ew Stand 03/2024 19.207 EW

Demografie:	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:	5,7 % (Rhein-Sieg-Kreis), Landes-Ø: 7,6 % Bundes- Ø 6,0 % (Stand 07/2024) (Quelle: Statistik Arbeitsagentur)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Mühleip, dem größten Außenort der Gemeinde Eitorf. In Mühleip befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Mühleip hat ca. 1.400 Einwohner. (Quelle: Internetseite der Gemeinde Eitorf)
Beurteilung der Lage:	Dorflege
Nahverkehrsmittel:	Bushaltestelle in ca. 350 m fußläufig zu erreichen Bahn- und Busbahnhof in ca. 6,1 km im Ortsteil Eitorf
Einkaufsmöglichkeiten:	Geschäfte für den täglichen, mittelfristigen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich im Zentrum von Eitorf Entfernung ca. 5,6 km. Weitere Geschäfte befinden sich im Gewerbegebiet „Im Auel“ ca. 6,8 km entfernt.
Schulen:	Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Gemeinde Eitorf vorhanden. Eine Gesamtschule ist in der benachbarten Gemeinde Windeck, Ortsteil Herchen und Rosbach vorhanden.
umliegende Bebauung:	Ein- und Mehrfamilienhäuser, offene Bauweise
Immissionen:	lagertypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteeinfluss
Hochwasser (Zürs):	Aufgrund der Höhenlage und der Entfernung zu einem Gewässer wird auf die Zürs-Abfrage verzichtet. Eine Hochwassergefährdung ist nicht zu erwarten (analog Zürs-Klasse GK1).
Topografie:	Hanglage

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Flur 15, Flurstück 175  <u>Straßenfront</u> Ca. 18,80 m
-------------------	--

Mittlere Breite

Ca. 18,8 m

Mittlere Tiefe

Ca. 39,5 m

Grundstücksgröße742 m<sup>2</sup>Grundstückszuschnitt

Nahezu rechteckig

Garten nach Westen ausgerichtet

**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut, Giesenbachweg asphaltiert, Abzweigung vom Giesbachweg über Gemeindeweg zum Objekt Betonsteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss in der öffentlichen Straße; Telefonanschluss
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 21.05.2024 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 29.02.2024 vor. Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abteilung II eingetragen:  Lfd. Nr. 6 zu 2; Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
---------------------------------------	--

(Amtsgericht Siegburg, 42 K 175/2023). Eingetragen am 29.02.2024.

Die Eintragung ist ohne Werteinfluss.

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 21.05.2024 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 21.05.2024 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 W (Wohnbaufläche) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 21.05.2024 per E-Mail liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 6.3, Mühleip-Süd. Rechtskräftig seit dem 10.12.1980 mit nachfolgenden Festsetzungen:

WA (Allgemeines Wohngebiet)

II (zweigeschossig)

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

o (offene Bauweise)

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 21.05.2024 wird das vorbezeichnete Grundstück durch die öffentliche Straße „Giesenbachweg“ erschlossen. Die Erschließungsanlage ist bereits endgültig hergestellt, sodass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen sind. Baumaßnahmen, die eine Pflicht zu Straßenbaubeiträgen nach § 8 KAG hervorrufen, sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **Kanalanschlussbeiträge:**

Lt. Auskunft der Gemeindewerke Eitorf vom 24.05.2024 sind die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück Gemarkung Linkenbach, Flur 15, Flurstück 175 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 bebaut. Die Wohnräume im Kellergeschoss sind vermietet.

### 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 (Fertighaus Streif) ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert, tlw. Keller, tlw. Wohnraum
Baujahr:	1970
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Tlw. verputzt und gestrichen, tlw. aufgesetztes Fachwerk, Giebel mit Holzverschalung

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Beschreibung der Raumaufteilung erfolgt tlw. wie im Ortstermin vom 08.08.2024 vorgefunden und tlw. anhand von Informationen aus der Bauakte:

Kellergeschoss lt. Bauakte:

2 Zimmer, Bad, Flur, Heizungsraum, Keller

Erdgeschoss:

Flur, Duschbad mit WC, 2 Zimmer, Küche, Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur rückwärtigen Terrasse;

Dachgeschoss:

Flur, Bad, 3 Zimmer

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

Konstruktionsart:	KG: massiv EG: Fertighaus, STREIF Komforthaus 130/2
Umfassungswände:	UG: Mauerwerk; EG/DG: Holzfachwerk mit Gipskartonplatten
Innenwände:	UG: Kalksandstein EG/DG: Holzfachwerk mit Gipskartonplatten EG lt. Information im Ortstermin ca. 2013 erneuert
Geschossdecken:	Über KG: Bimsbetonhohlbaudecke Über EG: Holzbalkendecke
Treppen:	Außentreppe zum Eingang: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag Innentreppe zum DG: Holztreppe Treppe zum KG verschlossen
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, erneuert um 2013
Heizung:	Ölheizung, Bauj. 1987, Heizkörper neu in 2013
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, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, Raufaser gestrichen,
Deckenbekleidungen:	Holzpaneelen
Fenster:	Kunststoff 2-Fachverglasung neu in 2014
Türen:	<u>Eingangstüre:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt neu in 2013  <u>Zimmertüren:</u> Holztüren in Holzzargen neu in 2013
sanitäre Installation:	EG: Bad mit Dusche, WC, WB erneuert in 2013 OG: Bad mit Wanne, WC, Bidet, WB aus 2017; KG: lt. Information im Ortstermin Behinderten gerecht saniert in 2017 (Keine Inaugenscheinnahme des Kellergeschosses)
besondere Einrichtungen:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Unterhaltungsrückstände:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Putzschäden außen</li> <li>• Tlw. Dachrinne defekt</li> <li>• Dachuntersichten, Giebel, Terrasse tlw. schadhaft</li> <li>• Fliesenbelag Außentreppe schadhaft</li> <li>• Fensterbank KG fehlend</li> </ul>

- Untersichten Fenster zur Terrasse nicht komplett fertiggestellt
- Ehemalige Fensteröffnung im EG zur Terrasse hin nicht beigeputzt;
- Tlw. fehlende Innenfensterbänke
- Tlw. schadhafter Bodenbelag
- Tlw. fehlende Abschlussleisten Decken
- Tlw. fehlende Tapete
- Tlw. fehlende Verkleidung der Elektroleitungen
- Tlw. Rigipsplatten Decke, fehlende Deckenbekleidung
- Heizungsanlage überaltert

Für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände werden in dieser Wertermittlung pauschal geschätzte Kosten von 35.000 EUR wertmindernd in Ansatz gebracht.

### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung: gut

Besondere Bauteile: Außentreppe mit Eingangsüberdachung;

Allgemeinbeurteilung: Bei der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.

### 3.3 Nebengebäude

Keine, Gartenhaus ohne Wertansatz

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegung/Zufahrt Pflaster, Rasenfläche, mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

### Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus Bruttogrundfläche ca.		ca. 338 m <sup>2</sup>
anhand der Grundrisse vom 01.06.1967 grob überschlägig ermittelt.		
Wohnfläche EG der Wohnflächenberechnung vom 01.07.68 nach DIN 283	EG	ca. 103 m <sup>2</sup>
und UG/KG der Wohnflächenberechnung aus Sept. 1969	UG/KG	ca. 38 m <sup>2</sup>
aus der Bauakte entnommen und für das DG anhand der Bauzeichnung aus der Bauakte grob überschlägig ermittelt.	DG	<u>ca. 69 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt:		<u>ca. 210 m<sup>2</sup></u>

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Giesenbachweg 38a zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Linkenbach	225	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linkenbach	15	175	742 m <sup>2</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 **165,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	500 - 700 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	08.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	742 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.08.2024	× 1,04	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Dorflage	Dorflage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 171,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500-700	742	× 0,95	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>163,02 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>163,02 €/m<sup>2</sup></b>	

Fläche	× 742 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 120.960,84 € <b>rd. <u>121.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 insgesamt **121.000,00 €**.

#### 4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Zonaler Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

E02

Zunächst wird der Bodenrichtwert an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 angepasst. Aufgrund der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung wird nach Telefonat mit dem Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf im vorliegenden Fall ein Zuschlag von rd. 4 % auf den Bodenrichtwert als angemessen angehalten.

E03

Aufgrund der Grundstücksgröße wird in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein Abschlag von 5 % als angemessen angehalten.

### 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 Vergleichsverfahren 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 (m<sup>2</sup>) 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 Gesamtgrundstückmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 miterfasst 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 Unterhaltungstaus 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 Wertermittlungsstichtag 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

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	773,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	338,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	261.274,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 08.08.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	477.347,60 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	477.347,60 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		53,75 %
• Faktor	x	0,4625
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	220.773,27 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	1.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	221.773,27 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>221.773,27 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>13.306,40 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>235.079,67 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>121.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>356.079,67 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,90</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>320.471,70 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>35.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>285.471,70 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>285.000,00 €</b>

### 4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Allgemeiner Hinweis

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität muss das in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelte Wertermittlungsverfahren exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung der erforderlichen Daten, nach einem methodisch eindeutig definierten Bewertungsmodell einschließlich der hierfür einschlägigen Modellparameter und unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstücks, praktiziert worden ist. Berechnungsgrundlage ist das vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis veröffentlichte Bewertungsmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren. Die Modellparameter sowie die Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstücks sind dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen

Gutachterausschusses zu entnehmen.

### Berechnungsbasis

Die Grundlage für die Sachwertermittlung bildet die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF), die von mir anhand der Grundrisse vom 01.06.1967 ermittelt und mittels tim-onlinw.nrw plausibilisiert wurde. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Das Objekt Einfamilienhaus verfügt über eine BGF von ca. 338 m<sup>2</sup>.

### 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 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %	56,0 %	44,0 %	0,0 %	0,0 %

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00

2	725,00	56,0	406,00
3	835,00	44,0	367,40
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			773,40
gewogener Standard = 2,4			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 773,40 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 773,00 €/m<sup>2</sup> 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.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.000,00 €

### 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 interpoliert 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. (221.773,27 €)	13.306,40 €
Summe	13.306,40 €

### 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 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	

Wesentliche Grundrissgestaltung	Verbesserung der	2	1,0	0,0	
Summe			7,0	0,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 54 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

### Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 30 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV21 wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 37 / 80 = 0,4625$$

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf gibt in seinem Marktbericht 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise bei einem Bodenwertniveau  $\leq 300$  EUR/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert bis 375.000 EUR einen Sachwertfaktor von 0,92 an.

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 daraufhin, dass es sich bei den angegebenen Faktoren um Durchschnittswerte handelt und dass je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes Abweichungen möglich sind. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet.

Zu beachten ist, dass es sich bei den vom Gutachterausschuss ermittelten Faktoren um einen durchschnittlichen Wert für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis handelt. In den Faktoren sind also auch die Markttendenzen aus den Bereichen mit einer besseren Infrastruktur und verkehrlich besseren Anbindung erhalten. Bei der Gemeinde Eitorf handelt es sich um eine ländlich geprägte Lage, bei der eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien besteht.

Aufgrund der Lage und der Beschaffenheit des Objektes sowie der Lage auf dem Immobilienmarkt, halte ich im vorliegenden Fall den Sachwertfaktor des Gutachterausschusses für zu hoch. Ich halte vielmehr einen Sachwertfaktor von 0,90 für angemessen.

Anhand einer Plausibilitätskontrolle wird gezeigt, dass diese Markteinschätzung realistisch ist.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
---	-------------------------

Unterhaltungsrückstände (s. Punkt 3.2.5.1)	-35.000,00 €
Summe	-35.000,00 €

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder

Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **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.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder

Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung KG - DG	210,00		5,25	1.102,50	13.230,00
Summe			210,00	-		1.102,50	13.230,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>13.230,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>3.513,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>9.716,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,10 % von 121.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>2.541,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>7.175,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>25,548</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>183.317,12 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>121.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>304.317,12 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>304.317,12 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>35.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>269.317,12 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>269.000,00 €</b>

### 4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Allgemeiner Hinweis

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität muss das in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelte Wertermittlungsverfahren exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung der erforderlichen Daten, nach einem methodisch eindeutig definierten Bewertungsmodell einschließlich der hierfür einschlägigen Modellparameter und unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstücks, praktiziert worden ist. Berechnungsgrundlage ist das vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf veröffentlichte Bewertungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Hiernach wurden die Liegenschaftszinssätze auf Grundlage der ImmoWertV ermittelt. Das Modell ist im Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf unter 8.1. abgedruckt.

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Zur Erstellung des Gutachtens lag zum EG eine Wohnflächenberechnung nach DIN 283 vom 01.07.1968, um KG aus Sept. 1969 aus der Bauakte vor, die Wohnfläche DG wurde von mir anhand des Grundriss vom 01.06.1967 aus der Bauakte grob überschlägig ermittelt.

## Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

A Wohnungen

Für die Gemeinde Eitorf liegt kein Wohnraummietspiegel vor. Ersatzweise wird daher auf andere Informationen zurückgegriffen.

### IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 ø 70 m² Wfl.

Gemeinde Eitorf	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Bestand	6,50 EUR/m²	7,00 EUR/m²	8,00 EUR/m²

Der Kampmeyer Immobilienmarktbericht 2021 für den Rhein-Sieg-Kreis führt für Wohnungen im Bestand in der Gemeinde Eitorf eine durchschnittliche Miete von 6,85 EUR/m² auf.

In Anlehnung an diese Veröffentlichungen und unter Berücksichtigung der Lage, der Wohnungsgröße und der Ausstattung des Objektes wird die oben aufgeführte Miete von 5,25 EUR/m² als marktüblich erzielbar angesehen und angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit diese nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Sie setzen sich zusammen aus:

- Verwaltungskosten, die bei angemessener Bewirtschaftung entstehen
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Sachverständige ermittelt die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die einschlägige Literatur und unter Berücksichtigung der Methodik zur Herleitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes mit folgenden Ansätzen:

	Instandhaltung	Verwaltung	Mietausfallwagnis
Wohnen	13,80 EUR/m²	351,00 €/Jahr/Stck.	2,0% v. Rohrertrag

- für die Mieteinheit Wohnung KG - DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.898,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	264,60
Summe			3.513,60 (ca. 27 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2024 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 veröffentlicht.

Einfamilienhäuser: 1,8%, Standardabweichung 0,3 bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren  $\pm$  14, einer  $\varnothing$  Wfl/Nfl von  $144 \text{ m}^2 \pm 54 \text{ m}^2$ , einem  $\varnothing$  Kaufpreis von  $3.236 \text{ EUR/m}^2 \pm 712 \text{ EUR/m}^2$ , einer Miete von  $\varnothing 7,91 \text{ EUR/m}^2 \pm 0,94$ ,  $\varnothing$  BWK in % des Rohertrages  $19,3 \pm 2,7$   $\varnothing$  Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

In Anlehnung an die Veröffentlichungen und Ableitungen und unter Würdigung des Standorts, der Nutzung, der Ausstattung und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objektes, wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,1%** für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

### **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 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.

Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung.

#### 4.6 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. **285.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **269.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Giesenbachweg 38a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linkenbah	225	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linkenbach	15	175

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 mit rd.

**285.000 €**

**in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend 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, den 28.08.2024

#### 4.7 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis führt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau von 151 EUR/m<sup>2</sup> bis 270 EUR/m<sup>2</sup>, einem Baujahr 1970 - 1979 (ausgewertete Verkäufe 31) und einer Wohnfläche von 50 bis 190 m<sup>2</sup> in einer Kaufpreisspanne von min. 900 max. 3.750 und im Mittel 1.950 EUR/m<sup>2</sup> Wfl. auf.

Der vorläufige marktangepasste Verkehrswert für das zu bewertende Objekt liegt bei einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> mit rd. 1.526 €/m<sup>2</sup> innerhalb der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Spanne. Unter Berücksichtigung der Lage des Objektes und dem Zustand des Objektes wird der ermittelte Verkehrswert als marktgerecht angesehen.

#### 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 Schadensersatzhaftung 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 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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 8. Auflage 2017
- [06] Schmitz, Krings u.a.: Baukosten 2020/21, 24. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [07] Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf

- [08] Bodenrichtwrt boris.nrw
- [09] IVD Wohn-Preisspiegel 2023
- [10] Kampmeyer Marktbericht 2021 Rhein-Sieg-Kreis

### **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.24.1.0 erstellt.