

Dr. Josef Schöttler

Wiesenstr 10, 51674 Wiehl

Tel: 01522 - 9985730

Email: Info@dr-josef-schoettler.de

Verkehrswertermittlung

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



Einfamilien-Reihenhaus

Im Kellerfeld 17 in 51766 Engelskirchen

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 29.07.2025 ermittelt mit:

137.000,00 €

In Worten: Einhundertsiebenunddreissigtausend Euro

Inhalt:

1. Einleitung	2
1.1 Auftrag	2
1.2 Erläuterungen zum Umfang	3
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	4
2. Lage	5
2.1 Regionale Lage	5
2.2 Lokale Lage	8
3. Wertermittlungsobjekt	10
3.1 Grundstück	10
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	12
4. Wertermittlung	14
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	14
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	15
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	17
5. Bodenwert	18
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	18
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	19
6. Sachwertverfahren	21
6.1 Allgemeine Grundlagen	21
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	22
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	29
6.4 Alterswertminderung	30
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	33
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	34
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
7.1 Wegerecht	36
7.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
8. Verkehrswert	37
Anhang A: Objektbilder	39
Anhang B: Anlagen	42
B.1 Grundrisse	42
B.2 Baubeschreibung	43
B.3 Lageplan www.TIM-online.de	45

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Gummersbach Steinmüllerallee 1a 51643 Gummersbach
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	XXXX Im Kellerfeld 17 51766 Engelskirchen XXX
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Zwangsversteigerung
Aktenzeichen:	68 K 14/25
Ortstermin:	29.07.2025
Teilnehmer Ortstermin:	Nur der Gutachten

Hinweise zum Ortstermin:

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

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Wertermittlungstichtag:	29.07.2025
Qualitätsstichtag:	29.07.2025

Sonstige Hinweise

Es war dem Gutachter schriftlich verboten das Grundstück zu betreten. Daher nur Fotos von der Vorderseite

1.2 Erläuterungen zum Umfang

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

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

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

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

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

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Gummersbach Grundbuchbezirk: Runderoth Blatt: 2812 Auszug vom: 11.4.25
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Nordrhein-Westfalen vom 12.7.2025 Katasteramt Auszug vom: 01.09.2025
Bodenrichtwertauskunft	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis Auszug vom: 01.09.2025
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis Herausgabedatum: 01.09.2025
Bebauungsplan	Bebauungsplan der Stadt Engelskirchen persönliche Rücksprache am 7.8.2025
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft der Stadt Engelskirchen Datum Abruf: 17.8.2025

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

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Landkreis	Oberbergischer Kreis
Stadt / Ort	Engelskirchen
Einwohner	ca. 19.000
Verkehrsanbindung	Autobahn A4, Bahnhof Engelskirchen, Buslinien innerhalb der Gemeinde
Nächstgelegene Städte	Köln, Gummersbach, Bergisch Gladbach
Einrichtungen	Kindergarten Engelskirchen, Supermarkt REWE, Krankenhaus Gummersbach, Apotheke Engelskirchen
Schulen	Grundschule Engelskirchen, Realschule Engelskirchen, Gymnasium Odenthal
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Köln/Bonn
Nächstgelegenes Krankenhaus	Krankenhaus Gummersbach

Engelskirchen liegt im Oberbergischen Kreis in Nordrhein-Westfalen, etwa 30 Kilometer östlich von Köln. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von rund 63 Quadratkilometern und ist von einer hügeligen Landschaft geprägt, die typisch für das Bergische Land ist. Engelskirchen ist in mehrere Ortsteile gegliedert, darunter Loope, Ründeroth und Bickenbach. Die Region ist durch eine Mischung aus Wohngebieten, landwirtschaftlichen Flächen und Waldgebieten charakterisiert. Die Nähe zu Köln macht Engelskirchen zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die in der Großstadt arbeiten, aber in einer ruhigeren Umgebung leben möchten. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren. Die Anbindung an die A4 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Der Fluss Agger durchfließt die Gemeinde und trägt zur landschaftlichen Vielfalt bei. Engelskirchen ist bekannt für seine historische Architektur, darunter die katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul sowie das Schloss Ehreshoven, das als Veranstaltungsort genutzt wird. Die Gemeinde bietet eine gute Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Nähe, was sie zu einem beliebten Wohnort im Bergischen Land macht.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die wirtschaftliche Entwicklung von Engelskirchen ist geprägt von einer Mischung aus traditionellem Handwerk, mittelständischen Unternehmen und Dienstleistungsbetrieben. Die

Nähe zu Köln und die gute Verkehrsanbindung haben dazu beigetragen, dass sich in Engelskirchen eine Reihe von Unternehmen angesiedelt haben, die von der Nähe zu den Märkten der Großstadt profitieren. Der lokale Arbeitsmarkt bietet Beschäftigungsmöglichkeiten in verschiedenen Branchen, darunter der Maschinenbau, die Metallverarbeitung und die Kunststoffindustrie. Zudem gibt es zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen, die in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistungen tätig sind. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren in die Verbesserung der Infrastruktur investiert, um die Attraktivität für Unternehmen zu erhöhen. Dazu gehören der Ausbau von Gewerbegebieten und die Verbesserung der digitalen Infrastruktur. Die Arbeitslosenquote in Engelskirchen liegt unter dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen, was auf eine stabile wirtschaftliche Lage hinweist. Die Region profitiert zudem von der Nähe zu den Hochschulen und Forschungseinrichtungen in Köln, was den Zugang zu qualifizierten Fachkräften erleichtert. Insgesamt zeigt sich Engelskirchen als wirtschaftlich stabile Gemeinde mit Potenzial für weiteres Wachstum, insbesondere im Bereich der technologieorientierten Unternehmen.

Verkehrsanbindung:

Engelskirchen ist über die Autobahn A4 gut an das überregionale Straßennetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit von Köln und anderen Städten in der Region ermöglicht. Der Bahnhof Engelskirchen bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Köln und Gummersbach, was die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel erleichtert. Innerhalb der Gemeinde gibt es ein gut ausgebautes Netz von Buslinien, die die verschiedenen Ortsteile miteinander verbinden.

Altersstruktur:

Die Altersstruktur in Engelskirchen ist ausgewogen, mit einem leichten Schwerpunkt auf der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist stabil, während der Anteil der Senioren in den letzten Jahren leicht zugenommen hat. Dies spiegelt den allgemeinen demografischen Trend wider, der in vielen ländlichen Regionen Deutschlands zu beobachten ist. Die Gemeinde bietet verschiedene Angebote für alle Altersgruppen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

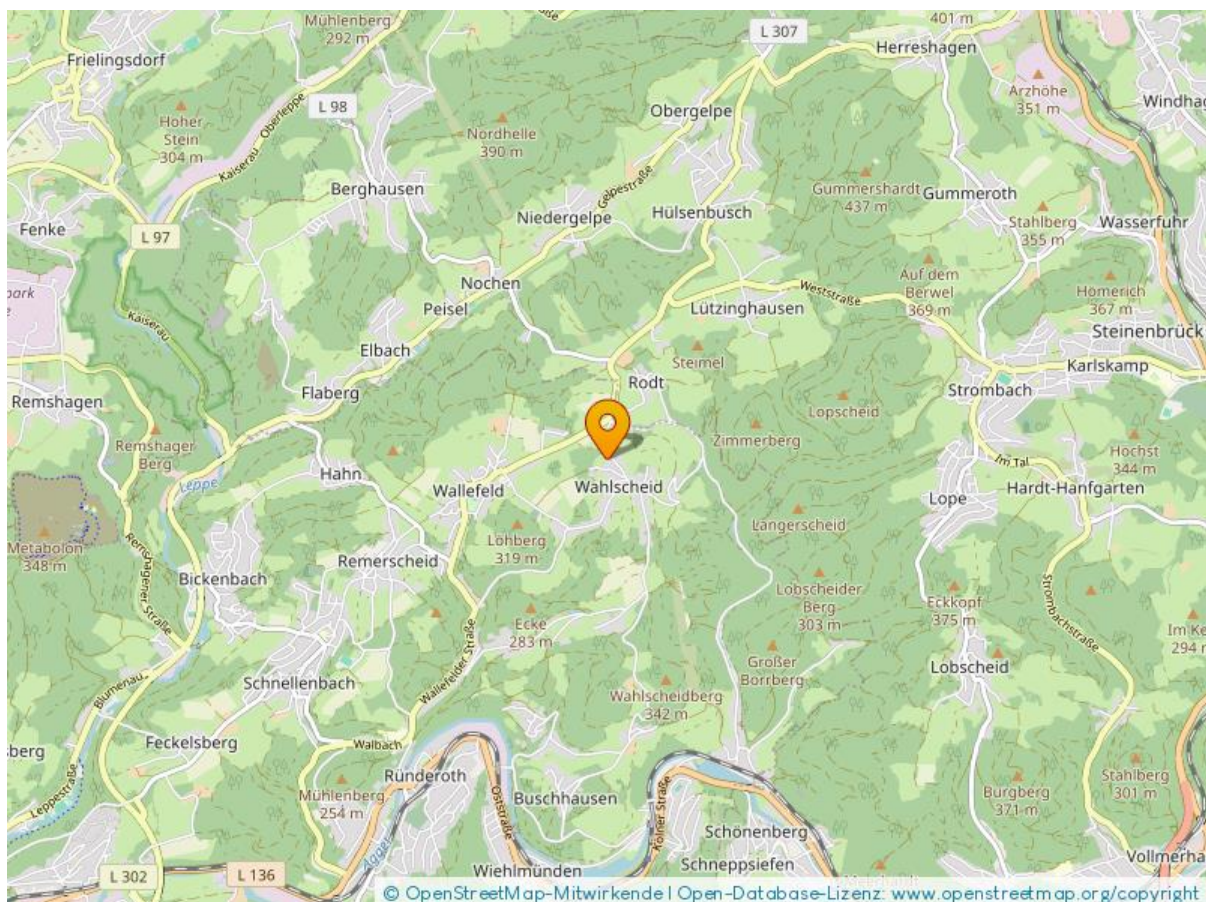
Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Engelskirchen weist eine ausgewogene sozioökonomische Struktur auf, die durch eine Mischung aus verschiedenen Einkommensgruppen und sozialen Schichten geprägt ist. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität mit einem breiten Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Bevölkerung ist überwiegend deutschsprachig, mit einem geringen Anteil an internationalen Einwohnern, was zu einer homogenen sozialen Struktur führt. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Landesdurchschnitt, was auf eine stabile wirtschaftliche Lage hinweist. Die Bildungsinfrastruktur ist gut ausgebaut, mit mehreren Schulen und Bildungseinrichtungen, die eine umfassende Ausbildung ermöglichen. Die

Gemeinde legt Wert auf soziale Integration und bietet verschiedene Programme zur Unterstützung von Familien, Senioren und Jugendlichen an. Die Nähe zu Köln ermöglicht den Einwohnern den Zugang zu einer Vielzahl von kulturellen und sozialen Angeboten, was die Attraktivität von Engelskirchen als Wohnort erhöht. Insgesamt zeigt sich Engelskirchen als eine Gemeinde mit einer stabilen sozioökonomischen Struktur, die sowohl für Familien als auch für Einzelpersonen attraktiv ist.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der Grundstücksmarkt in Engelskirchen hat in den letzten Jahren eine moderate Entwicklung erfahren. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist aufgrund der Nähe zu Köln und der attraktiven Wohnlage im Bergischen Land gestiegen. Dies hat zu einem leichten Anstieg der Immobilienpreise geführt, insbesondere in den bevorzugten Wohnlagen. Die Gemeinde hat auf die steigende Nachfrage reagiert, indem sie neue Baugebiete ausgewiesen und die Infrastruktur verbessert hat. Der Markt für Gewerbeimmobilien zeigt ebenfalls eine positive Entwicklung, da die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Köln Unternehmen anziehen. Die Preise für Gewerbegrundstücke sind stabil, mit einer leichten Tendenz nach oben. Insgesamt ist der Grundstücksmarkt in Engelskirchen durch eine stabile Nachfrage und ein moderates Preiswachstum gekennzeichnet, was auf eine gesunde Marktentwicklung hinweist.



Im Kellerfeld 17, Engelskirchen - Regionale Lage

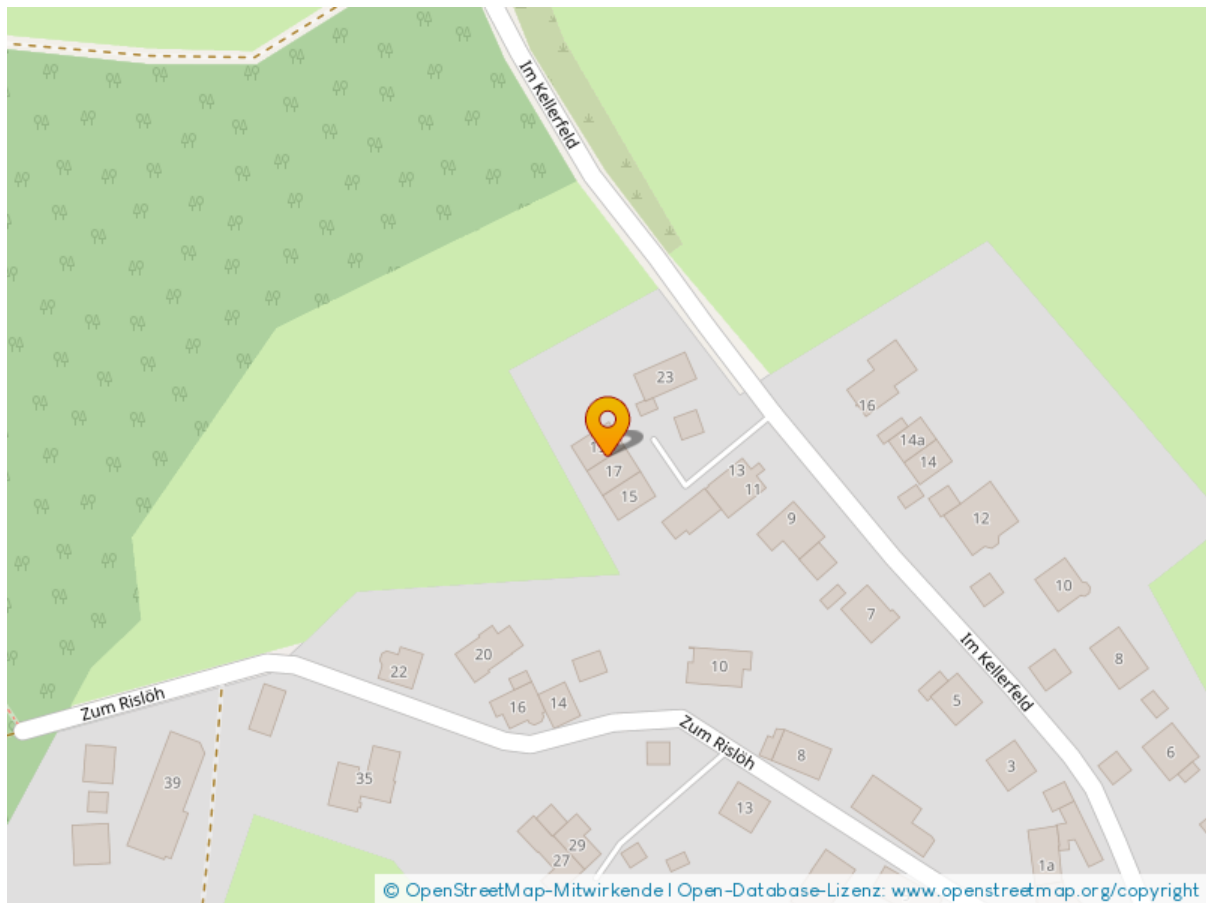
2.2 Lokale Lage

Lage im Ort	Südlich von Engelskirchen, 2 km zum Ortskern, 500 m zur Bushaltestelle, 1 km zum Supermarkt.
Fußläufig erreichbar	Bushaltestelle, Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Apotheke, Grundschule

Der Ortsteil Im Kellerfeld liegt im südlichen Teil von Engelskirchen und ist durch eine ruhige Wohnlage gekennzeichnet. Die Entfernung zum Ortskern von Engelskirchen beträgt etwa 2 Kilometer, was eine schnelle Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen ermöglicht. Die nächste Bushaltestelle ist in etwa 500 Metern zu Fuß erreichbar, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicherstellt. Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in einer Entfernung von etwa 1 Kilometer, was den täglichen Einkauf erleichtert. Schulen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, mit der Grundschule Engelskirchen in etwa 1,5 Kilometern Entfernung. Die Umgebung ist durch Einfamilienhäuser und kleinere Wohnanlagen geprägt, was zu einem angenehmen Wohnumfeld beiträgt. Die Nähe zur Natur bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten, mit mehreren Wanderwegen und Grünflächen in der Umgebung.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Der lokale Grundstücksmarkt im Ortsteil Im Kellerfeld zeigt eine stabile Entwicklung mit einer moderaten Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die Preise sind in den letzten Jahren leicht gestiegen, was auf die attraktive Wohnlage und die gute Anbindung an den Ortskern zurückzuführen ist. Neubauprojekte sind in Planung, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.



Im Kellerfeld 17, Engelskirchen - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Gummersbach
Bezirk:	Ründeroth
Blatt:	2812
Letzte Änderung:	14.5.21
Datum Auszug:	11.4.25

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
4	Ründeroth	54	26	Gebäude und Freifläche	135 m ²
5	Ründeroth	54	106	Gebäude, Freifläche und Weg	274 m ²

Summe Flächen:	409 m²
-----------------------	--------------------------

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.

Das Grundstück konnte nicht betreten werden.

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Baulasten (1969)
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	Wegerecht, Parkrecht, Leitungsrechte
nicht eingetragene Rechte / Lasten	keine weiteren bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Flächennutzungsplan	am Bauamt nachgefragt am 7.8.2025 - alles Ok
Wasserschutzzone	Nichts bekannt
Denkmalschutz	am Bauamt nachgefragt am 7.8.2025
Bodenbelastungen / Altlasten	am Bauamt nachgefragt am 7.8.2025 - Keine Bekannt

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Einfamilien-Reihenhaus, Mittelhaus
Baujahr	1969
Wohnfläche	112 m ²
Unterkellerung	Nicht unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Satteldach
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage:	33 m ²
Baujahr Garage(n):	1982

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Siehe Baubeschreibung im Anhang

Gebäudetechnik

Das Haus durfte nicht betreten werden . Keine Angaben vorhanden

Innenausstattung / Einrichtung

Das Haus durfte nicht betreten werden.

Durchgeführte Modernisierungen

Nichts bekannt.

Reparaturstau / Schäden

Das Haus durfte nicht betreten werden.

Barrierefreiheit

Das Haus durfte nicht betreten werden.

Energieeffizienz / Energieausweis

Energieausweis liegt nicht vor.

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

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

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

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

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

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

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

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

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

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

Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

- a) Auf dem Grundstück ist eine Baulast eingetragen (aus 1969)
- b) Auf dem Grundstück sind mehrere Grunddienstbarkeiten eingetragen
 - Abwasserleitungsrecht
 - Wegerecht
 - Wege und Parkrecht
 - Erdgasleitungsrecht
 - Entwässerungsleitungsrecht

Die eingetragenen Rechte und Belastungen stellen sonstige den Wert beeinflussende Umstände dar, da sie eventuelle bauliche Maßnahmen behindern oder erschweren können.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche:	409 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	145,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
Bodenrichtwertnummer	808825
Gutachterausschusskennziffer	31900
Gemeinde	Engelskirchen
Umrechnungstabellen	https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/lgd/ brw//LGDBR_0_0531900_.pdf
Ortsteil	Wahlscheid
Quelle	Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen (www.boris.nrw.de), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Bauweise	offen	offen	x 1
BTR. Zustand	e/k-frei;kanalanschl.- frei	e/k-frei;kanalanschl.- frei	x 1
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1
Fläche	700 m ²	409 m ²	x 1,12

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 409 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 700 m²

Bodenrichtwert: 145 €/m², W-o-II-700

$$y_{700} = (-0,0618) \times 700 + 185,42 = 142,16$$

$$y_{409} = (-0,0618) \times 409 + 185,42 = 160,14$$

Umrechnung:

$$145 \text{ €/m}^2 \times 160,14 / 142,16 = 163,34 \text{ €/m}^2$$

Faktor: $163,34 / 145 = 1,126$

Nutzung	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	x 1
Stichtag	2025-01-01	29.07.2025	x 1
Vollgeschosse	I-II	I-II	x 1

Angepasster Bodenrichtwert:

162,40 €/m²

Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktors erforderlich.

Es gibt eine Baulast auf dem Grundstück von 1969 - das Grundstück ist daher nur teilweise nutzbar.

Grunddienstbarkeit - Abwasserleitungsrecht bzw. Entwässerungsleitungsrecht

Grunddienstbarkeit - Wegerecht (für Haus Nr 19)

Grunddienstbarkeit - Wege- und Parkrecht

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Erdgasleitungsrecht mit Kabel und Zubehör

Objektspezifischer Anpassungsfaktor

x 0,8

Angepasster Bodenrichtwert

129,92 €

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (409 m²)

= 53.137,28 €

x Bodenrichtwert (129,92 €/m²)

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Baumängel und Bauschäden

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

Brutto-Grundflächen (BGF)

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

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

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

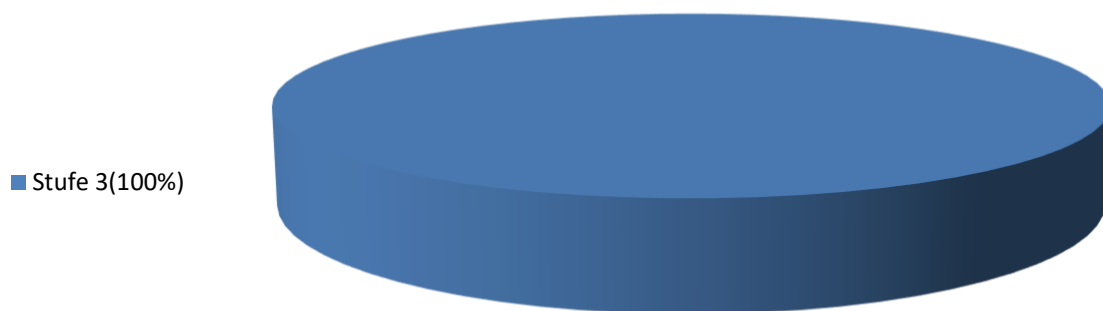
Gebäude	Fläche
Dachgeschoss ausgebaut	23,20 m ²
Dachgeschoss nicht ausgebaut	0,00 m ²
1.Obergeschoss	81,50 m ²
Erdgeschoss	81,50 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	186,20 m ²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	33 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	33 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

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

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

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

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelfputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Da das Dach des zu bewertenden Gebäudes teilweise ausgebaut ist, wird eine Mischkalkulation zwischen den entsprechenden Gebäudetypen (mit- bzw. ohne ausgebautem Dachgeschoss) angewendet. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die in die Berechnung einfließenden Gebäudetypen.

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Reihenmittelhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	3.32	545 €	605 €	695 €	840 €	1050 €

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Reihenmittelhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	3.31	635 €	705 €	810 €	975 €	1215 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Teilberechnung Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0% x 545,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 605,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 3	100% x 695,00 €/m ²	695,00 €
Standardstufe 4	0% x 840,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.050,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

695,00 €

Teilberechnung Gebäude mit voll ausgebautem Dachgeschoss:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	0% x 635,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 705,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 3	100% x 810,00 €/m ²	810,00 €
Standardstufe 4	0% x 975,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.215,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

810,00 €

Mischkalkulation:

Nicht ausgebautes Dachgeschoss: 695,00 €/m²

x 0 m² (0.0%) = 810,00 €/m²

Voll ausgebautes Dachgeschoss: 810,00 €/m²

x 23,2 m² (100.0%) = 0,00 €/m²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

810,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungstichtag ist das II. Quartal 2025.

Baupreisindex: **133,6** (Basisjahr 2021)

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

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 133,6 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,883$$

Baupreisindex Faktor

1,883

Kostenkennwert im Basisjahr 2010

810,00 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,883 1.525,23 €/m²

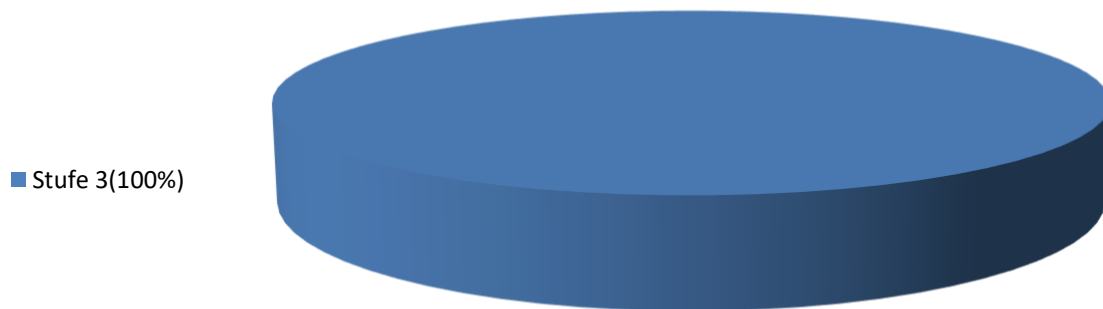
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 283.997,83 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.525,23 € x 186,2 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	100%	100%		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

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

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	offene Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Flachdach, Folienabdichtung
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	einfache Metallgitter
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	100% x 245,00 €/m ²	245,00 €
Standardstufe 4	0% x 485,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

245,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

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

Baupreisindex Faktor	1,883
----------------------	-------

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010	245,00 €/m ²
--	-------------------------

Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,883	461,34 €/m ²
--	---------	-------------------------

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	15.224,22 €
---	--------------------

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 461,34 € x 33 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

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

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 56 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 56 \text{ Jahre} = 24 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **24 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1969
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	24 Jahre

Alterswertminderung

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

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 24 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 70\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **70% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 43 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = \text{Gesamtnutzungsdauer Garage}(n) - \text{Alter Garage}(n)$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = 60 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} = 17 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **17 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	1982
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	17 Jahre

Alterswertminderung Garage

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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(GND \text{ Garage} - RND \text{ Garage}) * 100}{GND \text{ Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 71,67\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **71,67% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	283.997,83 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €
	283.997,83 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
Regionalfaktor gem Grundstücksmarktbericht 2025 Oberbergischer Kreis:	
1,00	
	283.997,83 €
Alterswertminderung 70%	= 198.798,48 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	15.224,22 €
Alterswertminderung 71,67%	= 10.911,20 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **4%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Der Garten konnte nicht eingesehen werden, daher hier der Mindestwert von 4 %

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	283.997,83 €
Alterswertminderung 70%	- 198.798,48 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 15.224,22 €
Alterswertminderung 71,67%	- 10.911,20 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	89.512,37 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 4%	+ 3.580,49 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	93.092,86 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	93.092,86 €
Bodenwert	+53.137,28 €
Vorläufiger Sachwert	146.230,14 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,24
	181.325,37 €
Fehlende Innenbesichtigung	(x 20.0%) -36.265,07 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	145.060,30 €

Hinweis zum verwendeten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor gem. Grundstücksmarktbericht 2025: 24 %

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **145.060,30 €**.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Berechnung der Bruttogrundfläche gem DIN 277 (Ausgabe 2016)

Wohngebäude:

Erdgeschoß $11,24 \times 7,25 = 81,49 \text{ qm}$

Obergeschoß $11,24 \times 7,25 = 81,49 \text{ qm}$

Dachgeschoß $3,20 \times 7,25 = 23,2 \text{ qm}$

Summe 186,18 qm

Garage: $5,90 \times 5,60 = 33,04 \text{ qm}$

Alle Angabe aus der Bauakte entnommen.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

7.1 Wegerecht

Berechnung des mit einem Wegerecht belasteten Grundstücks (ohne Zahlungsausgleich)

Das Grundstück ist mit einem Wegerecht belastet, das in Abzug zu bringen ist.

Größe der betroffenen Fläche	135 m ²
Bodenrichtwert	116,00 €
Umfang der Beeinträchtigung (Abschlag)	50%

Berechnung der Abschlagshöhe

Größe der betroffenen Fläche	135 m ²
* Bodenrichtwert	* 116,00 €
Bodenwert der betroffenen Fläche (unbelastet)	15.660,00 €
x Abschlag für den Umfang der Beeinträchtigung	x 50%
Vorläufige Höhe des Abschlags wegen des Wegerechts	7.830,00 €
x Anpassungsfaktor Berücksichtigung allg. Wertverhältnisse	x 1
Höhe des Abschlags wegen des Wegerechts	7.830,00 €

7.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	+/- 0,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	-7.830,00 €
Summe	-7.830,00 €

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	93.092,86 €
Bodenwert	+53.137,28 €

Vorläufiger Sachwert	146.230,14 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	-1.169,84 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.830,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	137.230,30 €
--	---------------------

Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilien-Reihenhaus bebauten Grundstücks in Engelskirchen, Im Kellerfeld 17 wird deshalb auf:

137.000,00 €

(In Worten: Einhundertsiebenunddreissigtausend Euro)

geschätzt.

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

Wiehl, den 02.09.2025

(Ort, Datum)

(Josef Schöttler)

Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Haus von vorne



Bild 2 - Garage Seitenansicht



Bild 3 - Garage von Vorne



Bild 4 - Einfahrt / Wegerecht



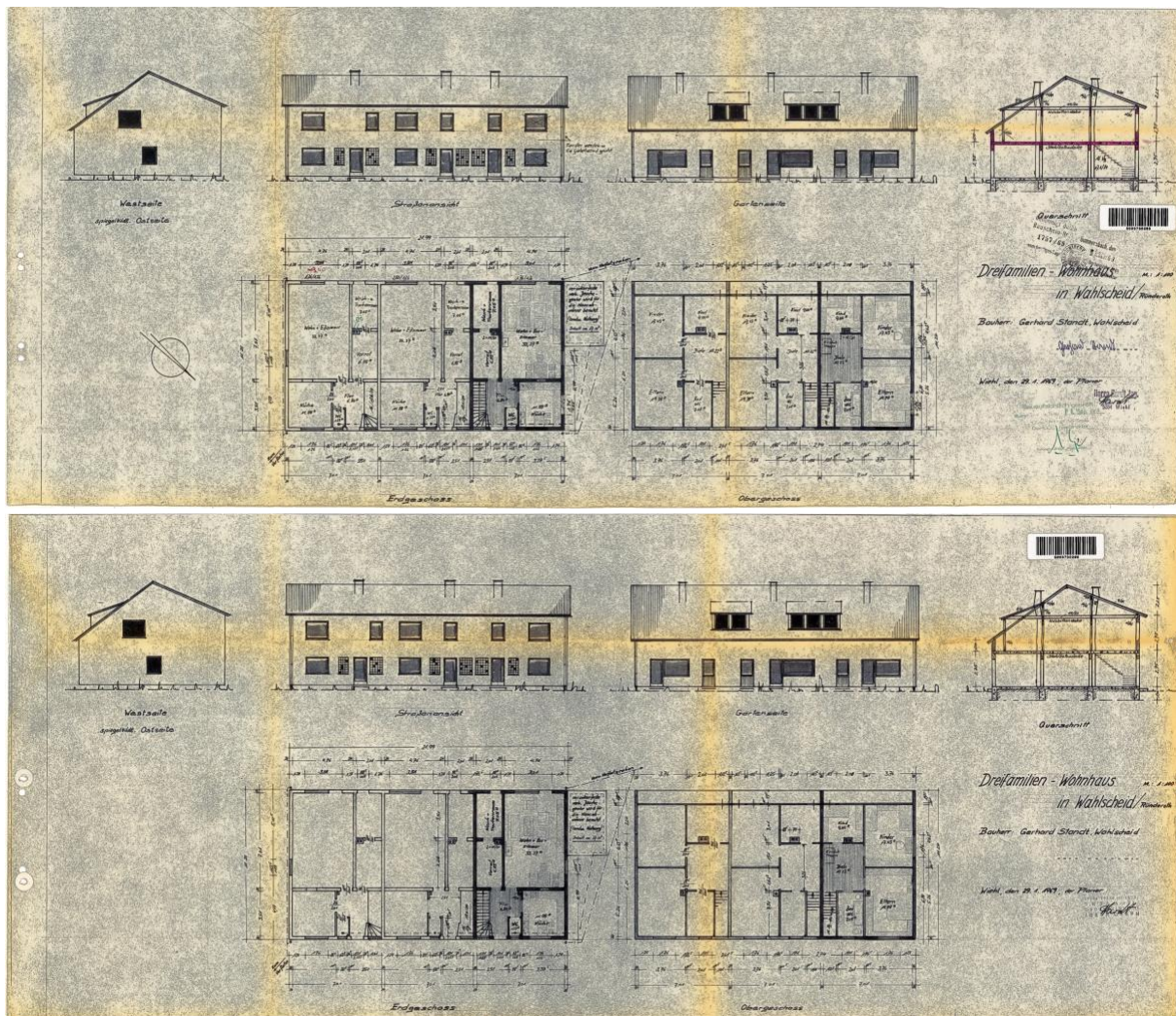
Bild 5 - Parkfläche



Bild 6 - Haus seitlich von vorne

Anhang B: Anlagen

B.1 Grundrisse



B.2 Baubeschreibung

Baubeschreibung	
zum	Neubau von drei Wohneinheiten in Wahlscheid
für	Herrn Gerhard Standt, Wahlscheid
Fundamente:	vorhanden in B 120
Isolierung:	vorhanden, Inertolanstrich der Außenseiten wasserdicht Bit-Pappe 333.
Kelleraußenwände:	entfällt
Kellerinnenwände:	entfällt
Geschoßaußenwände:	Hbl 25 und 50
Geschoßinnenwände:	Hbl 25 und Schwanensteine
Kellerdecken:	Stahlbetonplatte auf Schotter und weagr. Isolierung
Kellerfußböden:	entfällt
Kellertreppen:	entfällt
Schornsteine:	"Poka" Fertigteile 2 mal 10/20 und 1 mal 14/14 je Wohnung
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Geschoßfußböden:	siehe Kellerdecke, darauf Isolierung, Gips, Betrich und PVC-Filz
Geschoßtreppen:	Beton mit Kunststein
Bodentreppe:	Einschubtreppe
Fenster:	einfach, Holz
Hausüre:	Holz, Rahmentüre
Innentüren:	Limba-Sperrholztüren
Fassaden:	Glattputz mit Indurinastrich
a) Außenflächen:	
b) Sockel:	Zerstrich mit Indurinastrich
Innenflächen:	Zalkputz
Dachkonstruktion:	Pfettendach
Dachdeckung:	Wellasestzementplatten, schiefergrau gestrichen
Dachrinnen:	Zink, 6-teilig
Abfallrohre:	Zink, 6-teilig
Fensterschibänke:	Kunststein
Beheizung:	Einzelöfen, Schlafzimmer elektr. Speicherheizung

Sanitäre Installation:	
a) Abort (Trocken- oder Spülklosett)	Spülklosett
b) Warmwasserbereitung für Bad (Gas, Kohle, Elektro)	Kohle/Elektro
Wasserversorgung:	gemeindliche Wasserversorgung
Abwasserbeseitigung:	Anschluß ist schon vorhanden
Außenanlagen:	in die vorh. Jauchegrube als Vorkammer, Überlauf in 3-Kammer-Kürgrube, Überlauf in Sickerschacht
Einfriedigung:	Rasenflächen vorhanden
Hofbefestigung:	Zaun vorhanden
Weitere Ergänzungen:	Splittdecke, vorhanden
	Einstellplätze für 3 PKW neben dem Wohnhaus
	Das geplante Gebäude ist in seiner Grundfläche bereits als unbenutzter Stall vorhanden. Soweit statisch möglich werden die vorhandenen Baulichkeiten benutzt.
5284 Wiehl	21. 3. 69
Der Bauherr	Der Planverfertiger
<i>Gustav Handt</i>	
	Harro Handt Ing.
	5284 Wiehl

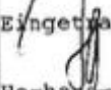
B.3 Lageplan www.TIM-online.de



Baulast - Text

Baulastenverzeichnis

von Engelskirchen		Baulastblatt Nr. 1049	
Grundstück Wahlscheid		Nr. 1, 2	Seite 1
Gemarkung Ründeroth	Flur 54	Flurstück(e) 106	

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Verpflichtung, das Baulastgrundstück in einer Tiefe bis zu 9 m, senkrecht zu der Nordostseite des Gebäu- des auf dem Baugrundstück gemessen, und in einer Breite von 15 m von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf den für das Baulastgrundstück geltenden Bauwich, den hin- teren Grenzabstand, die Abstandflächen oder Abstände nicht anrechnen zu lassen. Eingetragen am 8.8.1969 gez. Valbert Kreisoberinspektorin	Bausache: Gerhard Standt, Wahlscheid
2	Die Baulast zu Ziffer 1 wurde aufgrund der Grundstücksfortschreibung vom Baulast- blatt 182 übertragen. Eingetragen am 19.09.2000  Herhaus	

