



Schlossmann Immobilien | Föhrenweg 29 | 51491 Overath

Patrick Schloßmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung

Gemäß einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle zertifizierter Immobiliengutachter (LS) DIAZert

Immobilienfachwirt (IHK & EBZ)

Immobilienkaufmann (IHK)

Bankkaufmann (IHK)

Amtsgericht Brühl
Abt. Zwangsversteigerung
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Telefon: 0175 9934181
Internet: www.schlossmann-immobilien.de
E-Mail: info@schlossmann-immobilien.de

Datum: 11.11.2025
Mein Az.: GA-098-170925
Ihr Az.: 141 K 40/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 50374 Erftstadt, Weilerswister Straße 10

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.10.2025 ermittelt mit rd.

137.000 €.

Internet-Version:

Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Brühl einsehen.

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 44 Seiten.

„Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Verkehrswert (Stellungnahme)	4
2	Tabellarische Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	6
3	Allgemeine Angaben	7
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
3.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
4.1	Lage	9
4.1.1	Großräumige Lage	9
4.1.2	Kleinräumige Lage	9
4.2	Gestalt und Form	10
4.3	Naturgefahren	10
4.4	Erschließung, Baugrund etc.....	11
4.5	Privatrechtliche Situation	11
4.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
4.6.1	Baulisten und Denkmalschutz	12
4.6.2	Bauplanungsrecht	12
4.6.3	Bauordnungsrecht	12
4.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
4.8	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	13
4.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
5.2	Einfamilienhaus	14
5.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
5.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
5.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
5.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
5.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
5.3	Nebengebäude	16
5.4	Außenanlagen	16
6	Ermittlung des Verkehrswerts	17
6.1	Grundstücksdaten	17
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.3	Bodenwertermittlung	18
6.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
6.4	Sachwertermittlung	21
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
6.5	Sachwertverfahren und Sachwertberechnung	21

6.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
6.5.2	Sachwertberechnung	24
6.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
6.6	Ertragswertermittlung	34
6.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
6.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
6.6.3	Ertragswertberechnung.....	37
6.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
6.7	Verkehrswert	42
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	44
7.3	Verwendete fachspezifische Software	44

1 Verkehrswert (Stellungnahme)

Die Feststellung zum Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 50374 Erftstadt ist auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) 29.10.2025 i. S. des § 194 BauGB vorgenommen worden. Der Wertermittlungsstichtag entspricht gleichzeitig dem Qualitätsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV). Eine volumängliche Innen- und Außenbesichtigung ist auftragsgemäß am 29.10.2025 vorgenommen worden.

Das 353 m² große Bewertungsgrundstück mit nordwestlicher Gartenausrichtung befindet sich in der Stadt Erftstadt, welche dem Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen angehört. Gemäß der Übersicht gebietstypischer Werte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte handelt es sich um eine „mittlere“ Wohnlage. Die beim Ortstermin wahrgenommene kleinräumige Lage konnte diese Einstufung bestätigen. Eine alsbald absehbare anderweitige Grundstücksnutzung (Vgl. § 2 Satz 2 ImmoWertV) war zum Wertermittlungsstichtag unter Betrachtung der baurechtlichen Gegebenheiten nicht erkennbar.

Übersicht über gebietstypische Werte

Stadt	Teilmarkt	gute Lage (Euro/m ²)	mittlere Lage (Euro/m ²)	einfache Lage (Euro/m ²)
Erftstadt	individueller Wohnungsbau	390	290	170
	Geschosswohnungsbau	380	340	
	Gewerbe	95	85	75

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in der zum 01.01.2025 beschlossenen Bodenrichtwertzone 5076 welche für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung festgesetzt worden ist. Der Bodenrichtwert beträgt 245 EUR/m². Das Richtwertgrundstück ist mit einer Fläche von 500 m² sowie einer Geschosszahl von ein bis zwei Vollgeschossen definiert.

Das gemäß den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen im Jahr 1960 errichtete Einfamilienhaus weist einen zweckmäßigen Grundriss auf. Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß im Ortstermin mit rd. 80 m² ermittelt. Das Bewertungsobjekt verfügt neben dem Erd- /Obergeschoss über eine teilweise Unterkellerung sowie ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Die Garage nebst Werkstatt wurde im Jahr 1968 in massiver Bauweise errichtet.

Der Ausstattungsstandard der baulichen Anlagen ist weitestgehend als „einfach“ bis „durchschnittlich“ zu bezeichnen. Aufgrund der nur bedingt durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere der Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2012 nebst Brenner im Jahr 2018, der Sanierung des Badezimmers in den 90er Jahren und der Nachverglasung der Holzfenster im Jahr 2012 ist ein als „überwiegend dem Baujahr entsprechend“ zu bezeichnender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf gegeben. Zwingend notwendige Modernisierungsmaßnahmen konnten jedoch nicht festgestellt werden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass das Bewertungsobjekt einem Erhaltungsbedarf unterliegt.

Das Gebäude wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2012 mit Brenner aus dem Jahr 2018 sowie einen Kamin (derzeit defekt) beheizt; die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Durchlaufheizer.

In dem Grundbuch von Friesheim, Blatt 1848, sind gemäß Auszug vom 15.09.2025, in Abteilung II keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) sind zum Wertermittlungsstichtag vorhanden; an dieser Stelle werden die im Ortstermin festgestellten Bauschäden und Baumängel gewürdigt.

Der ermittelte Marktwert spiegelt nach § 194 BauGB den Preis wider, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist mit Blick auf die Eigennutzung über das Sachwertverfahren ermittelt worden (Vgl. §§ 35 – 39 ImmoWertV). Die hierfür notwendigen „sonstigen Wertermittlungsdaten“ (Vgl. § 193 Abs. 5 BauGB), insbesondere der Sachwertfaktor, waren von „guter“ Qualität. Eine Anpassung des Sachwertfaktors war demnach nicht erforderlich.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für das Berichtsjahr 2024, mittels Auswertungen der vergangenen Berichtsjahre, durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf unterschiedliche Baujahresspannen und Bauarten für Objekte in westlich der Ville liegenden Kommunen, darunter auch Erftstadt veröffentlicht.

Für mit freistehenden Gebäuden bebaute Grundstücke wurden in der Baujahresklasse von 1960 – 1969 eine Kaufpreisspanne von 2.070 EUR/m² bis 3.430 EUR/m² Wohnfläche (im Mittel: 2.710 EUR/m² Wohnfläche) ausgewiesen. Dieser Auswertung lagen 32 Kauffälle mit vergleichbaren Wohnflächen von 80 m² bis 200 m² und einer Grundstücksgröße von 323 m² bis 790 m² vor. Die ausgewerteten Kaufpreise lagen in einer Spanne von 199.000 EUR bis 544.000 EUR.

Der um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Verkehrswert in Höhe von rd. 172.000 EUR fügt sich mit einem relativen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von rd. 2.150 EUR in die Auswertung des zuständigen Gutachterausschusses ein und plausibilisiert demzufolge das Verfahrensergebnisses zusätzlich.

Als stützendes normiertes Wertermittlungsverfahren ist das – und dies ausdrücklich nur als überprüfendes Wertermittlungsverfahren – allgemeine Ertragswertverfahren (Vgl. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zur Anwendung gekommen. Die hierfür notwendigen „sonstigen Wertermittlungsdaten“ (Vgl. § 193 Abs. 5 BauGB), insbesondere der Liegenschaftszinssatz, waren insgesamt von „mäßiger“ Qualität. Eine Anpassung war demzufolge an die abweichenden Objektmerkmale erforderlich. Der ermittelte Ertragswert wichen rd. – 9 % vom ermittelten maßgeblichen Sachwert ab und plausibilisiert den ermittelten Verkehrswert ebenfalls zusätzlich.

Hinsichtlich der Lage sowie der tatsächlichen Objektgegebenheiten wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als plausibel erachtet. Auch unter Betrachtung der derzeitigen Marktentwicklung in der Umgebung wurde der ermittelte Verkehrswert ebenfalls bestätigt.

Ferner ist Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag mit Mietbeginn vom 01.06.2012 vermietet. Die Bruttokaltmiete beträgt rd. 635 EUR monatlich, sodass eine Nettokaltmiete von ca. 515 EUR geschätzt wird.

Für detailliertere Angaben wird auf den Inhalt dieses Gutachtens verwiesen. Die Hinzuziehung der enthaltenen Anlagen und die Beachtung der aufgeführten Quellenangaben wird ausdrücklich empfohlen.

2 Tabellarische Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

Flur 7

Flurstücksnummer 4

in **Erfstadt, Weilerswister Straße 10**

Wertermittlungsstichtag: **29.10.2025**

Qualitätsstichtag: **29.10.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	264,60	353,00	93.404,00
Summe:			264,60	353,00	93.404,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeichnung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		171,95	79,76	1960	80	17
Gesamtfläche	Garage		36,82		1968	60	3

Wesentliche Daten				
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	6.643,80	1.761,52 € (26,51 %)	0,40	1,22

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.171,06 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-430,04 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.717,65 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,62
Verkehrswert/Reinertrag:	28,06

Ergebnisse	
Ertragswert:	125.000,00 € (91 % vom Sachwert)
Sachwert (maßgebend):	137.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	137.000,00 €
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	29.10.2025

Bemerkungen: das Bewertungsobjekt ist durch einen erheblichen Instandhaltungsstau beeinträchtigt sowie zum Wertermittlungsstichtag vermietet
--

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus		
Objektadresse:	Weilerswister Straße 10 50374 Erftstadt		
Grundbuchangaben:	Amtsgericht	Brühl	
	Grundbuch von	Friesheim	
	Blatt	1848	
	Ifd. Nr.	1	
Katasterangaben:	Gemarkung	Friesheim	
	Flur	7	
	Flurstück	4	
	Grundstücksfläche	353 m ² (amtliche Fläche)	

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Brühl Abt. Zwangsversteigerung Balthasar-Neumann-Platz 3 50321 Brühl
Eigentümer:	./.

Auftrag vom 17.09.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung		
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)		
Qualitätsstichtag:	29.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)		
Tag der Ortsbesichtigung:	29.10.2025		
Besichtigungsumfang:	Beginn:	ca. 15:00 Uhr	
	Ende:	ca. 16:00 Uhr	
	Innen- besichtigung:	volumfähiglich	
	Außen- besichtigung:	volumfähiglich	
	Belichtung:	gut	
	Temperatur:	ca. 14 °C	
	Lasermessgerät:	Bosch GLM 50-23 G Lasermessgerät	
	Kamera:	iPhone 11	
Teilnehmer am Ortstermin:	Patrick Schloßmann, Sachverständiger Mietpartei		

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Die Auftraggeberin stellte für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevanten Unterlagen/Informationen zur Verfügung:

- Wertermittlungstichtag (Vgl. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) Ortstermin, 29.10.2025
- Qualitätsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV) Ortstermin, 29.10.2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abt. III)

Der Zwangsverwalter stellte für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevanten Unterlagen/Informationen zur Verfügung:

- Mietvertrag / Angaben zum Mietverhältnis

Der Sachverständige Herr Patrick Schloßmann hat für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevante Unterlagen eingeholt:

- Flurkartenauszug (Maßstab 1:1.000) am 11.11.2025
- Stadtplanauszug (Maßstab 1:10.000) am 11.11.2025
- Straßenkartenauszug (Maßstab 1:100.000) am 11.11.2025
- Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 5076) zum 01.01.2024
- Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 5076) zum 01.01.2025
- Auszug Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Erft-Kreis 2025
- Auszug Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für den Rhein-Erft-Kreis 2025
- Auszug Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren AGVGA-NRW Stand: 11.07.2017
- Auszug Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze für den Rhein-Erft-Kreis 2025
- Auszug Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze AGVGA-NRW Stand: 21.06.2016
- Mietspiegel für die Stadt Erftstadt, Stand 04.2024
- behördliche und sonstige Auskünfte

Der Sachverständige Herr Patrick Schloßmann hat für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevante Unterlagen erstellt:

- Brutto-Grundflächenberechnung gemäß DIN 277 vom 11.11.2025
- Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 29.10.2025

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis	
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt:	Erfststadt
	Fläche:	119,89 km ²
	Einwohnerzahl:	48.772 (Stand 31.12.2024)
	Bevölkerungsdichte:	407 Einwohner je km ²
	Stadtgliederung:	18 Stadtteile
	Bevölkerungsentwicklung	
	über die letzten 5 Jahre:	+0,4 %

Quellenangaben:
Enzyklopädie Wikipedia
Statistisches Bundesamt

Kaufkraftindex:	Stadtgebiet:	113
	Bund:	100
Arbeitslosenquote:	Stadtgebiet:	5,2 %
	Bund:	6,1 %

Quellenangaben:
Makromarkt, microm Mirkomarketing-Systeme und Consult GmbH Stand 2025
Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand 2025

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:

Köln (ca. 35 km entfernt)
Bonn (ca. 39 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 64 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 265 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 1 (ca. 3 km entfernt)
A 61 (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
Weilerswist Bf (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:
Köln/Bonn Flughafen (ca. 40 km entfernt)

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Wohnlage: Ortsteil Friesheim, geeignet, mittlere Wohnlage
Geschäftslage: nur bedingt geeignet, einfache Geschäftslage

Lagemerkmal	Entfernung
Stadtzentrum	ca. 7 km
Stadtverwaltung	ca. 10 km
Geschäfte; täglicher Bedarf	ca. 500 m
Schulen	ca. 6 km
Kindergärten	ca. 600 m
Ärzte	ca. 6 km
öffentliche Verkehrsmittel	in unmittelbarer Nähe
Erholungsflächen	in unmittelbarer Nähe

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben; Garten mit Nordwestausrichtung

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 31 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 11 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 353,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Überbreite
--------------------------------------	---

4.3 Naturgefahren

Starkregen Gefährdung:	Starkregen Gefährdungsklasse 3 (SGK 3) Definition: SGK 3 (hohe Gefährdung): Der Standort befindet sich entweder im Tal oder im Gewässer oder der Standort befindet sich im unteren oder mittleren Hangbereich bzw. in der Ebene und innerhalb des Datenlayers 'Nähe zu Bächen'
Hochwasser:	Hochwassergefährdungsklasse 1 (HGK 1) Definition: HGK 1 (geringe Gefährdung): statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft)
Seismische Gefährdung (Erdbeben)	Erdbebenzone: 2 EMS* VII *Einstufung gemäß der Europäischen Makroseismischen Skala – EMS-98 (Stufen EMS I – EMS XII) (die nachfolgende Definition/Beschreibung stellt eine sehr starke Vereinfachung und Generalisierung der ausführlichen Fassung dar)
	EMS VII, Definition: Gebäudeschäden Die meisten Personen erschrecken und flüchten ins Freie. Möbel werden verschoben. Gegenstände fallen in großen Mengen aus Regalen. An vielen Häusern solider Bauart treten mäßige Schäden auf (kleine Mauerrisse, Abfall von Putz, Herabfallen von Schornsteinteilen). Vornehmlich Gebäude in schlechterem Zustand zeigen größere Mauerrisse und Einsturz von Zwischenwänden.

4.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Hauptverkehrsstraße; Straße mit starkem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein sowie Bitumen; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwirtschaftsgarage; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Grundwasserschäden; Gefahr von Hochwasser
Altlasten/Bergbau:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass es gem. einer im Jahr 2014 erstellten Bodenbelastungskarte zu erhöhten Bleigehalten im Bodenmaterial oberhalb der zulässigen Grenzwerte kommen kann. Dies betrifft insbesondere natürlich belassene bzw. landwirtschaftlich genutzte Böden; bei erfolgten Bodenumlagerungen (z.B. Baumaßnahmen) konnte ein entsprechend nicht zulässiger Bleigehalt nicht mehr festgestellt werden.
Anmerkung:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 31.10.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines dokumentierten Bergbaus. Allerdings liegt der Auskunftsreichbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. 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.

4.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Friesheim, Blatt 1848, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk. Diese Eintragung hat aus Sicht des Sachverständigen unter Be- trachtung des Gutachtenanlasses keine zusätzlichen Wertein- fluss.
---------------------------------------	---

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.
Herrschvermerke:	keine Eintragung vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Einschätzung des Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.6 Öffentlich-rechtliche Situation

4.6.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 22.10.2025 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste am 11.11.2025 nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

4.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
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.

4.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß 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 durch Einsicht der Bauakte geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden demnach nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich mit Auskunft vom 14.10.2025 erkundet.

4.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

4.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und Garagenplätze. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Angaben zum Mietverhältnis:

Das Bewertungsobjekt ist seit dem 01.06.2012 vermietet. Derzeitig beträgt die Bruttokaltmiete 635 EUR monatlich. Hierin sind die umlagefähigen Betriebskosten exkl. Heizöl, Strom und Internetkosten enthalten. Eine Nebenkostenabrechnung wurde bisher Seitens des Eigentümers nicht erstellt bzw. abgerechnet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 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 soweit 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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend

Baujahr:

1960 (gemäß Bauakte)

Hinweis: der vordere Gebäudeteil ist älter, da es sich bei den Maßnahmen im Jahr 1960 lediglich um den rückwärtigen Anbau und Teile des vorderen Ursprungsgebäudes handelt; jedoch konnte der vordere Gebäudeteil mangels Bauunterlagen nicht datiert werden.

Modernisierung:

2012 Öl-Zentralheizung / 2018 Brenner
ca. 90er Badezimmer
ca. 80er Elektrik

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt 79,76 m²; die Wohnflächenberechnung wurde gemäß Aufmaß im Ortstermin ermittelt; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 171,95 m²; die BGF-Berechnung wurde gemäß den Bauplänen abgeleitet

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine erkennbar

Außenansicht:

überwiegend Verblendung; Hofseite verputzt

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoß:

Heizungskeller, Vorratskeller

Erdgeschoss:

Diele, Abstellraum, Küche, Esszimmer, Terrasse

Obergeschoss:

Wohnzimmer

Dachgeschoss:

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Ziegelstein

Keller: Ziegelmauerwerk

Umfassungswände: tlw. einschaliges Mauerwerk tlw. zweischaliges Mauerwerk jeweils ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden

Treppen: dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt;

Kellertreppe:

Beton

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen ungedämmt

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) aus Grauguss; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Gusseisen

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Telefonanschluss, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2012; Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 4.500 Liter, Baujahr 1978, zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

5.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeit im Außenmauerwerk (Gebäudeecke Nordwest, Erdgeschoss) • fehlende, teils defekte Steckdosen • undichter Kaminofen • undichte Fenster • lose Bodenbeläge Küche • defekter Durchlauferhitzer • überdurchschnittliche Rissbildungen im Mauerwerk • Feuchtigkeit im Keller (u.a. Abplatzungen Innenputz) • tlw. undichte Wasserleitungen • überdurchschnittliche Rissbildungen und Putzabplatzungen Außenfassade (Hofseite) • selbiges in der Hofummauerung • undichte Haustüre / defektes Türschloss • lose Sicherungen in der Elektrik-Verteilung • gesprungene Fliesen im Badezimmer • Garagentor defekt (nicht mehr zu öffnen) • Garagendach undicht (asbesthaltige Faserzementplatten) • Gebäudeabsackung der Garage (massive Rissbildung)
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

5.3 Nebengebäude

Garage (Einzelgarage, massiv, Schwingtor aus Stahl, Betonboden, Stromanschluss); Werkstätte

5.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Zapfstellen, Einfriedung (Mauer)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 50374 Erftstadt, Weilerswister Straße 10 zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr.	
Friesheim	1848	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friesheim	7	4	353 m ²



6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen) ermittelt.

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Abs. 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 S. 1 ImmoWertV) 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. 1 S. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert 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, abgabenrechtlicher 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:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilstücken selbstständig verwertbar sind.

6.3 Bodenwertermittlung

Die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden. Für den Rhein-Erft-Kreis wurden zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Dabei wurden Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst. Grundlage der nachfolgenden Bodenwertermittlung sind die Modellparameter des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte sowie die §§ 13-17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Quellenangaben:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de/>;
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de/>.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **245,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= I-II
Grundstücksfläche (f)	= 500,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 29.10.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= I
Grundstücksfläche (f)	= 353 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 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)	= 245,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.10.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 245,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	500,00	353	× 1,080	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 264,60 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 264,60 €/m²	
Fläche	× 353 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 93.403,80 € rd. 93.404,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 insgesamt **93.404,00 €**.

6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zwischen den Stichtagen vom 01.01.2024 zum 01.01.2025 konnte keine Veränderung des Bodenrichtwertes festgestellt werden. Daher wäre eine Ableitung einer konjunkturellen Entwicklung der Bodenrichtwertwerte aus Sicht des Sachverständigen nicht sachgerecht.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung, insbesondere die Orientierung des strassenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung, grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Hierzu sind vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis folgende Anpassungsfaktoren veröffentlicht worden:

- **Südöstliche und nordwestliche Orientierung 1,0**
- Südliche oder südwestliche Orientierung 1,05
- Nördliche oder nordöstliche Orientierung 0,95

Quellenangabe:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte : Grundstücksmarktbericht Rhein-Erft-Kreis, 2025.;

E3

Das Bewertungsobjekt obliegt dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Grundstücksmarktbericht, enthält spezifische Angaben zur Bodenrichtwertanpassung. Hiernach können die Umrechnungskoeffizienten bis zu einer Abweichung von ±50 % der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks angewendet werden. Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind i. d. R. für Wohnbauflächen (W), allgemeine und reine Wohngebiete (WA und WR), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) anwendbar. Dies gilt für rechteckig geschnittene Grundstücke mit einer Größe von 200 bis 800 m². Abweichungen im Einzelfall sind möglich.

= 250 m²

zulässige Größe (±50 % von 500 m²): = 500 m²
= 750 m²

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine Fläche von **500 m²**. Das Bewertungsgrundstück hat eine Fläche von **353 m²**. Der Sachverständige stellt eine Abweichung von **-147 m²** fest.

Umrechnungskoeffizienten:

Bei Hinzuziehung der Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgrößen **500 m²** und **353 m²** kann durch lineare Interpolation ein Umrechnungskoeffizient von **1,08** abgeleitet werden.

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

6.5 Sachwertverfahren und Sachwertberechnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den § 26 Abs. 2 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrangungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 37 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

6.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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 den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= 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)

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)

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)

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 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.

6.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	734,00 €/m ² BGF	365,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	171,95 m ²	36,82 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau-teile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	126.211,30 €	13.439,30 €
Baupreisindex III. Quartal 2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	239.296,62 €	25.480,91 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	239.296,62 €	25.480,91 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	3 Jahre
• prozentual		78,75 %	95,00 %
• Faktor	x	0,2125	0,05
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	50.850,53 €	1.274,05 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	52.124,58 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 2.606,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 54.730,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 93.404,00 €
vorläufiger Sachwert	= 148.134,81 €
Sachwertfaktor	x 1,22
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 9.036,22 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 171.688,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 34.300,00 €
Sachwert	= 137.388,25 €
	rd. 137.000,00 €

6.5.3 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-Erft-Kreis veröffentlichte Bewertungsmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren. Die Modellparameter sowie die Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstücks sind dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses zu entnehmen. Das Bewertungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses richtet sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 und nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW, Stand 07/2017, welches die ImmoWertV ausfüllt und ergänzt.

Quellenangaben:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de/>;
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de/>;
Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1907.

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis im Bewertungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist die Brutto-Grundfläche (BGF):

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.

(6) Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

(7) Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden i. S d. §36 Abs 2 und 3 ImmoWertV ermittelt. Die Normalherstellungskosten sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen und werden entsprechend dem Bewertungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, nach den Vorgaben der ImmoWertV Anlage 4 (i.S.d. § 12, Abs 5, S. 3) 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 Bewertungsobjekts 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 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5		0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,3	0,7			
insgesamt	100,0 %	37,8 %	42,2 %	18,2 %	1,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatztrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	37,8	298,62
2	875,00	42,2	369,25
3	1.005,00	18,2	182,91
4	1.215,00	1,8	21,87
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 872,65 gewogener Standard = 2,0 (entspricht einfachem Ausstattungsstandard)			

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

$$\text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 1} = 872,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 873,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	37,8	206,01
2	605,00	42,2	255,31
3	695,00	18,2	126,49
4	840,00	1,8	15,12
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 602,93 gewogener Standard = 2,0 (entspricht einfachem Ausstattungsstandard)			

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

$$\text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} = 602,93 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 603,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	873,00	83,60	48,62	424,45
Gebäudeteil 2	603,00	88,35	51,38	309,82
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =		734,00		

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		365,00	
gewogener Standard = 3,5			
(entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 365,00 €/m² BGF
rd. 365,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Die in der Brutto-Grundfläche nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Modellkonform können hierfür bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, angenommen werden. Das Bewertungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, entspricht weitestgehend dem Bewertungsmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW, wonach für „in der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)“, auf Erfahrungswerte und Wertermittlungsliteratur zurückgegriffen werden kann. Zusätzlich ist hierzu von der AGVGA-NRW im Bewertungsmodell eine Anlage 7 mit Orientierungswerten veröffentlicht worden. Erhebliche von den üblichen abweichenden Bauteilen sind ggfs. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten. Die vorstehend angesprochene Möglichkeit, die besonderen „in der BGF nicht erfassten Bauteile, Einrichtungen bzw. sonstigen Vorrichtungen“ zusätzlich zu den Normalherstellungskosten mit ihren gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) anzusetzen und einem Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV zu unterwerfen, ist abzulehnen, denn die Kosten sind letztlich immer nur insoweit berücksichtigungsfähig, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch tatsächlich in den Verkehrswert (Marktwert) eingehen. Der Ermittlung eines pauschalen Zeitwerts ist deshalb der Vorzug zu geben. Es ist zu beachten, dass es sich bei der Ermittlung des Zeitwerts von wertrelevanten besonderen Bauteilen um eine Modellkomponente handelt und der pauschal ermittelte Zeitwert keinen Anspruch auf Richtigkeit hat. Sollte im Nachgang ein Nachweis über die tatsächlichen Herstellungskosten durch eine spezialisierte Fachkraft beschafft werden, so ist diese dem Sachverständigen vorzulegen und auf Bitten des Auftraggebers eine Korrektur der pauschal ermittelten Zeitwerte möglich. **Für die Wertermittlung werden die bekannten Normalherstellungskosten für „besondere Bauteile“ mittels zum Wertermittlungsstichtag gültigem Baupreisindex angepasst und anschließend linear Alterswertgemindert. Für die lineare Alterswertminderung wird die vom Bund Technischer Experten e. V. veröffentlichte Auswertung zur Lebensdauer von Bauteilen hinzugezogen. Sollte ein Zeitwert einzelner besonderer Bauteile aus wertermittlungstechnischer Sichtweise nicht mehr gegeben sein, werden zu diesen keinerlei Angaben innerhalb der Wertermittlung gemacht.**

Quellenangaben:

Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1952.
AGVGA-NRW : Standardmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Anlage 7.;
Bund Technischer Experten e. V. : Lebensdauer von Bauteilen, Zeitwerte.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind modellkonform gemäß den Hinweisen von § 36, Abs. 2, S. 4 ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfs. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor, bzw. Regionalfaktor, ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (vgl. diesbezüglich § 36 Abs 3 ImmoWertV). Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt der von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Soweit die herangezogenen Normalherstellungskosten noch nicht die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten umfassen, können diese nach Maßgabe der Anlage 4 ImmoWertV ebenfalls ergänzend berücksichtigt werden. Bei Anwendung der NHK 2010 kann dies regelmäßig entfallen, weil diese nach Anlage 4 ImmoWertV bereits in die Kostenkennwerte der NHK 2010 eingerechnet worden sind.

Quellenangaben:

Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1928.

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 5 – 8 % des ermittelten Gebäudesachwertes beschlossen. Da sich die überwiegenden Außenanlagen in einem einfachen bis vernachlässigtem Zustand befinden und das Bewertungsobjekt über keinen Hausanschluss für die Wärmeerzeugung verfügt, erachtet der Sachverständige einen Ansatz in Höhe von 5 % für angemessen. Dem Leser wird an dieser Stelle der Begriff Modellparameter verdeutlicht, denn eine detaillierte Aufschlüsselung der einzelnen Wertigkeiten der zum Grundstück gehörenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist modellkonform nicht vorzunehmen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (52.124,58 €)	2.606,23 €
Summe	2.606,23 €

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV ist die Gesamtnutzungsdauer die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Gemäß Anlage 1 ImmoWertV ist für die Gesamtnutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienhäusern ein pauschaler Modellparameter von 80 Jahren anzuwenden. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer von anderen Objektarten sachverständlich mittels Anlage 1 ImmoWertV zu bestimmen und zu begründen. Die Gesamtnutzungsdauer der Garage ist modellkonform mittels Anlage 1 ImmoWertV mit 60 Jahren hergeleitet worden.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständlich unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß § 12 Abs. 5, S.1 ImmoWertV unter Hinzunahme der Anlage 2 zu ermitteln. Die Verteilung der Modernisierungspunkte ist zu begründen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben. Die Restnutzungsdauer kann durch die Modernisierungsmaßnahmen entsprechend dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV auf maximal 70 % der Restnutzungsdauer gestreckt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		

Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	2012/2018	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		1,0	0,0		

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1960 = 65$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1962.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor gemäß § 38 ImmoWertV ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln und erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 35 – 39 ImmoWertV abgeleitete (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Verkehrswert (Marktwert) angeglichen werden soll (Marktanpassung). Sachwertfaktoren stellen zugleich einen Modell- bzw. Systemkorrekturfaktor dar und beinhalten auch indirekt den Einfluss der beim Erwerb anfallenden Grundstückstransaktionskosten. Zur Marktanpassung sind nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV insbesondere die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte, aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten und in dessen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten, einschlägigen Sachwertfaktoren heranzuziehen. Ersatzweise kann auf entsprechende für vergleichbare Gemeinden abgeleitete Sachwertfaktoren insbesondere benachbarter Gutachterausschüsse zurückgegriffen werden. Stehen dem Sachverständigen keine vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte empirisch abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung, so kann er sich entsprechende Erfahrungswerte durch vergleichbare Marktbeobachtungen verschaffen, womit der Sachverständige hier gut beraten ist, wenn er die Angemessenheit seiner Marktanpassungsfaktoren ständig überprüft, indem er die auf der Grundlage der von ihm erstellten Gutachten getätigten Grundstückskäufe mit dem von ihm ermittelten „Sachwert“ vergleicht. Für die Marktanpassung sind nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ausschließlich die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten und in dessen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten einschlägigen Sachwertfaktoren herangezogen worden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im Rahmen dieser Wertermittlung muss festgehalten und berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein vermietetes Einfamilienhaus handelt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gegenüber bezugsfreien Einfamilienhäusern von einem eingeschränkten Käufermarkt auszugehen ist. Da der Kauf eines vermieteten Einfamilienhauses nicht das bestehende Mietverhältnis auflöst ("Kauf bricht Miete nicht") und eine Kündigung auf Grundlage des "Eigenbedarfs" nur unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und

Kündigungsfristen umsetzbar ist, müssen für derartige Immobilien Preisabschläge hingenommen werden. Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Auswertung der Immobilienrichtwerte Anpassungsfaktoren für die Vermietungssituation (Vgl. S. 67, Grundstücksmarktbericht 2025, Rhein-Erft-Kreis) veröffentlicht. Für vermietete Einfamilienhäuser konnte ein Korrekturfaktor von 0,95 (Abschlag von 5 %) ermittelt werden. Nach sachverständiger Einschätzung wird dieser Abschlag für plausibel erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (180.724,47 €)	-9.036,22 €
Summe	-9.036,22 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Wie die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen sind, stellt die Verordnung mit der „Kann-Vorschrift“ des § 8 Abs. 3 ImmoWertV in das Ermessen des Anwenders. Sie können durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung. Nachfolgend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, die den Marktwert des Bewertungsgrundstücks (Verkehrswert) beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts noch keine Berücksichtigung „in“ dem Wertermittlungsverfahren gefunden haben. Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden also alle vom üblichen Zustand abweichen den individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Bewertungsgrundstücks verstanden. Diese vom Bewertungsmodell abweichenden Modellparameter werden durch einen Modellausgleich nach den Maßgaben des § 8 Abs. 3 ImmoWertV insoweit berücksichtigt, wie diese während des Ortstermins zweifelsfrei festgestellt werden konnten bzw. diese dem Sachverständigen mitgeteilt worden sind.

Quellenangaben
Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Einordnung, S. 970.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-34.300,00 €
• Instandhaltungsstau	-34.300,00 €
Summe	-34.300,00 €

Instandhaltungsstau:

Im Ortstermin konnte im Bewertungsobjekt ein erheblicher Instandhaltungsstau festgestellt werden, welcher bei einem Mieterwechsel und/oder Leerstand zu einer mangelnden Vermiet- bzw. Bewohnbarkeit führen würde. Es konnten folgende Beschädigungen / folgender Instandhaltungsstau festgestellt werden:

- Feuchtigkeit im Außenmauerwerk (Gebäudeecke Nordwest, Erdgeschoss)
- fehlende, teils defekte Steckdosen
- undichter Kaminofen
- undichte Fenster
- lose Bodenbeläge Küche
- defekter Durchlauferhitzer
- überdurchschnittliche Rissbildungen im Mauerwerk
- Feuchtigkeit im Keller (u.a. Abplatzungen Innenputz)
- tlw. undichte Wasserleitungen
- überdurchschnittliche Rissbildungen und Putzabplatzungen Außenfassade (Hofseite)
- selbiges in der Hofummauerung
- undichte Haustüre / defektes Türschloss
- lose Sicherungen in der Elektrik-Verteilung
- gesprungene Fliesen im Badezimmer
- Garagentor defekt (nicht mehr zu öffnen)
- Garagendach undicht (asbesthaltige Faserzementplatten)
- Gebäudeabsackung der Garage (massive Rissbildung)

Für die Beseitigung der vorbenannten Mängel und die Wiederherstellung einer nachhaltigen Vermiet- bzw. Bewohnbarkeit erachtet der Sachverständige einen überschlägigen Kostenansatz in Höhe von rd. 20 % des Verkehrswertes, sodass der Wertermittlung rd. 34.300 EUR zugrunde gelegt werden können.

Berechnung: 171.688,25 EUR x 20 % = 34.337,65 EUR (rd. 34.300 EUR)

Hinweise:

Alle Einschätzung und Feststellung wurden insoweit getätig, wie sie ohne die Hinzunahme von Hilfsmitteln schadensfrei, ohne Bauteilöffnung und weitergehende Untersuchungen (Statiker, Laborproben u.ä.) möglich waren. Für eine detaillierte Kosteneinschätzung und Beurteilung empfiehlt sich an dieser Stelle die Hinzunahme eines Sachverständigen für die Bewertung von Bauschäden und/oder eines entsprechenden Fachunternehmens.

6.6 Ertragswertermittlung

6.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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 (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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

6.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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)

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)

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). 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 übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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)

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)

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)

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.

6.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Garage	1	Wohnhaus	79,76	1,00	5,96	475,00	5.700,00
	2	Garage			40,00	40,00	480,00
Summe			79,76	1,00		515,00	6.180,00

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Garage	1	Wohnhaus	79,76	1,00	6,44	513,65	6.163,80
	2	Garage			40,00	40,00	480,00
Summe			79,76	1,00		553,65	6.643,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 463,80 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **6.643,80 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **- 1.761,52 €**

jährlicher Reinertrag **= 4.882,28 €**

Reinertragsanteil des Bodens

0,40 % von 93.404,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **- 373,62 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 4.508,66 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = 0,40 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer **× 16,403**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 73.955,55 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 93.404,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 167.359,55 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 8.367,98 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 158.991,57 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 34.300,00 €**

Ertragswert **= 124.691,57 €**

rd. **125.000,00 €**

6.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität muss das in der 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-Erft-Kreis veröffentlichte Bewertungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Die Modellparameter sowie die Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstücks sind dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses zu entnehmen. Das Bewertungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses richtet sich nach den §§ 27-34 ImmoWertV und nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW, Stand 06/2016, welches die ImmoWertV ergänzt.

Quellenangaben:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de/>;
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de/>;
Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvius Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Darst. Ertragswertverfahren, S. 1585.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Eine Berücksichtigung von Wohn- und Nutzflächen ist im Bewertungsmodell der ImmoWertV als Modellkomponente spezifisch definiert. Eine Berechnung der Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV vorzunehmen. Für die Bestimmung der Nutzfläche sind die Vorgaben der DIN 277 anzuwenden. Eine Wohnflächenberechnung ist modellkonform vom Sachverständigen vorgenommen worden und dient als Grundlage dieser Wertermittlung.

Erdgeschoss:

Nr.	Raumbezeichnung	Maße (m)	Art	Wohnfläche
	Flur/Diele	$5,72*1,05+(0,92*1,41)/2$		6,65 m ²
	Esszimmer	3,46*4,39		15,19 m ²
	Küche	2,13*3,47-0,29*0,43		7,27 m ²
	Abstellraum	0,88*1,56		1,37 m ²
	Terrasse	4,83*2,57*0,25		3,10 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss:				33,58 m ²

Ober-/Dachgeschoss:

Nr.	Raumbezeichnung	Maße (m)	Art	Wohnfläche
	Wohnzimmer	3,85*5,73		22,06 m ²
	Flur/Diele	$5,71*0,96-1,14*1,01-$ $0,30*0,96*0,5-0,30*1,96*0,5$		3,89 m ²
	Badezimmer	3,56*2,08-0,26*0,46- 1,28*3,56*0,5		5,01 m ²
	Schlafzimmer	3,53*4,46-0,30*3,46*0,5		15,22 m ²
Wohnfläche Ober-/Dachgeschoss:				46,18 m ²
Erdgeschoss:				33,58 m ²
Ober-/Dachgeschoss:				46,18 m ²
Gesamtwohnfläche				79,76 m²

Rohertrag

Der Rohertrag (Vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Die zum Wertermittlungsstichtag vereinbarten Erträge sind auf Nachhaltigkeit zu überprüfen und dies Vergleichsweise mit zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträgen (Mietspiegel, Mietpreisübersichten, etc.) abzugleichen. Sofern die tatsächlich erzielten Erträge **erheblich** von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Die **marktüblich erzielbaren Erträge bei Einfamilienhäusern** können gemäß Modellbeschreibung der AGVGA-NRW unter Verwendung eines geeigneten Mietspiegels ermittelt werden. Sofern dies nicht bereits im Mietspiegel berücksichtigt ist, können eine Wohnungsgrößenanpassung sowie ein pauschaler Zuschlag von 5 bis 20 % der Mietspiegelmiete zur Berücksichtigung des Vorteils des Wohnens im Einfamilienhaus erfolgen. Der ermittelte Mietansatz soll auch die Besonderheiten der jeweiligen Objektart (freistehend, Reihen- oder Doppelhaus) berücksichtigen. Für die Wohnungsgrößenanpassung wird empfohlen, die Miete um 1 % je 10 m² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegels zu senken. Über eine Beschränkung der Anpassung z. B. auf maximal 5 % bei 50 m² Übergröße ist vor Ort zu entscheiden.

Beim abgerufenen Mietspiegel handelt es sich um einen Mietspiegel nach § 558c BGB für freifinanzierte Wohnungen. Ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB ist zum Wertermittlungsstichtag nicht existent. Eine Mietdatenbank nach § 558e BGB ist zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls nicht existent. Mit Blick auf die Bestimmungen des § 558a BGB, können die zum Wertermittlungsstichtag vereinbarten Erträge mittels Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder aber über entsprechend bekannte vereinbarte Entgelte für drei einzelne vergleichbare Wohnungen begründet werden. Für diese Wertermittlung liegen Vergleichsmieten von Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen vor, womit letztere Begründungsmöglichkeit in Verbindung mit dem für die Gemeinde, Stadt oder dem Kreisgebiet veröffentlichte Mietspiegel möglich ist.

Der Rheinische Immobilienbörse e.V. (www.rheinische-immobilienboerse.de) hat einen zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Erftstadt (Stand 04.2024) veröffentlicht.

Der Mietspiegel weist in der Gruppe für Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 bis 1975 bezugsfertig wurden, in dem Ausstattungsstandard A (gewöhnliche Ausstattung), in mittlerer Wohnlage und einer Wohnfläche von 70 – 89,9 m² eine Mietpreisspanne von 5,10 EUR – 6,60 EUR je Quadratmeter Wohnfläche aus. Aufgrund der Eigenschaft „Wohnen im Einfamilienhaus“ und den damit verbundenen Vorteilen (Terrasse, eigener Garten u.ä.) ist nach sachverständiger Einschätzung eine Anhebung der Spanne um 10 % angemessen, sodass die Mietpreisspanne bei 5,61 EUR – 7,26 EUR je Quadratmeter Wohnfläche einzuordnen ist. Unter Betrachtung der Objektmerkmale wird eine Orientierung am mittleren Spannenwert von rd. 6,44 EUR je Quadratmeter für plausibel erachtet.

Für die Garagenstellplätze sind nach sachverständigen Erfahrungswerten eine Miete von jeweils 40 EUR mtl. als marktgerecht zu berücksichtigen, da das Bewertungsobjekt weitere Stellplatzflächen bietet.

Die Abweichung zur tatsächlichen Miete wird an dieser Stelle nicht gesondert berücksichtigt, da eine Erhöhung nach § 558 BGB derzeitig möglich ist, sodass die marktübliche Miete unmittelbar erreicht werden kann.

Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf § 32 Abs. 1, S. 2 Nr. 1 bis 3 ImmoWertV sowie der Anlage 3 ImmoWertV und sind bereits einer Wertfortschreibung unterzogen sowie entsprechend den Vorgaben der Anlage 3 ImmoWertV gerundet worden:

Bewirtschaftungskosten bei Wohnnutzung

Verwaltungskosten:

- je Wohnung bzw. Ein-/Zweifamilienhaus 359 EUR/Jahr
- je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 47 EUR/Jahr

Instandhaltungskosten:

- je m² Wohnfläche 14,00 EUR/Jahr
- je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 106,00 EUR/Jahr

Mietausfallwagnis:

- 2 % (vom marktüblichen Rohertrag)

Quellenangaben:
ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	1 Whg. × 359,00 € 1 Gar. × 47,00 €	359,00 € 47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	79,76 m ² × 14,00 €/m ² 1 Gar. × 106,00 €	1.116,64 € 106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		132,88 €
Summe			1.761,52 €

Liegenschaftszinssatz

Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (LZS) beziehen sich auf die durchschnittlichen Merkmale der Grundstücke, aus denen sie abgeleitet worden sind, d. h. auf die Grundstücksmerkmale eines fiktiven Normgrundstücks (Liegenschaftszinssatzgrundstücks). Um die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sachgerecht anwenden zu können, ist es daher erforderlich, die Ableitungsmethode, den Bezugsstichtag und vor allem die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale nach Maßgabe der Ausführungen zu § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV bei der Veröffentlichung darzulegen. Die Angaben sind bei Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes in das Gutachten im erforderlichen Umfang zu übernehmen, weil sich nur dadurch der Aussagewert des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes erschließt. Bei Anwendung des veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes müssen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks von den Grundstücksmerkmalen des Referenzgrundstücks durch Zu- und Abschläge angemessen berücksichtigt werden (Vgl. § 9 Abs. 1 S. 2 und 3 ImmoWertV). Generell sind die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für bestimmte normierte „Liegenschaftszinssatzgrundstücke“ veröffentlichten Liegenschaftszinssätze jedoch nur im Hinblick auf davon abweichende Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu modifizieren, die den Grundstücks Wert auf Dauer beeinflussen. Die Zu- und Abschläge, die zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft an den herangezogenen Liegenschaftszinssatz „angebracht“ werden, sollten in ihrer absoluten Gesamthöhe nicht 2,5 Prozentpunkte überschreiten.

Gebäudetyp	LZS (%)	S	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	0,9	0,7	267	144	3.043	6,8	22	40
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaus-hälften)	0,9	0,8	585	128	3.169	7,2	21	41
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	1,0	0,9	20	174	2.527	6,8	24	36

Quellenangaben:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Erft-Kreis 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) , www.boris.nrw.de.; Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Darst. Ertragswertverfahren, S. 1672. Gutachterausschuss für Grundstückswerte : Grundstücksmarktbericht Rhein-Erft-Kreis, 2025.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für eigengenutzte freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 0,9 % mit einer Standardabweichung von 0,7 Prozentpunkten ausgewertet und veröffentlicht. Der Auswertung lagen 267 Kauffälle zugrunde. Die Merkmale des Bewertungsobjektes stimmen nur bedingt mit den Merkmalen der Auswertung überein, sodass nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erforderlich ist. Aufgrund der geringeren Mietansätze, der geringeren Wohnfläche und der erheblich niedrigeren Restnutzungsdauer ist das Bewirtschaftungs- und Erhaltungsrisiko als eingeschränkt zu beurteilen, sodass der Sachverständige einen Abschlag von 0,5 Prozentpunkten auf 0,4 % für angemessen erachtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im Rahmen dieser Wertermittlung muss festgehalten und berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein vermietetes Einfamilienhaus handelt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gegenüber bezugsfreien Einfamilienhäusern von einem eingeschränkten Käufermarkt auszugehen ist. Da der Kauf eines vermieteten Einfamilienhauses nicht das bestehende Mietverhältnis auflöst ("Kauf bricht Miete nicht") und eine Kündigung auf Grundlage des "Eigenbedarfs" nur unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und Kündigungsfristen umsetzbar ist, müssen für derartige Immobilien Preisabschläge hingenommen werden. Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Auswertung der Immobilienrichtwerte Anpassungsfaktoren für die Vermietungssituation (Vgl. S. 67, Grundstücksmarktbericht 2025, Rhein-Erft-Kreis) veröffentlicht. Für vermietete Einfamilienhäuser konnte ein Korrekturfaktor von 0,95 (Abschlag von 5 %) ermittelt werden. Eine Anwendung des Abschlags kann auch im Ertragswertverfahren durchgeführt werden, da der in der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz ausschließlich für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet wurde. Nach sachverständiger Einschätzung wird dieser Abschlag für plausibel erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (167.359,55 €)	-8.367,98 €
Summe	-8.367,98 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Modellgröße im Bewertungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Hierzu sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Anlage 1 zu §12, Abs. 5, S. 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer veröffentlicht worden. Bei Hinzuziehung eines zusätzlich normierten Wertermittlungsverfahren ist auf eine Harmonisierung dieser Modellkomponente zu achten. Die Gesamtnutzungsdauer orientiert sich an Anlage 1 der ImmoWertV und wird pauschal mit 80 Jahren festgesetzt.

Quellenangaben:
ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Erläuterung zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Sachwertermittlung.

6.7 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. **137.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **125.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 50374 Erftstadt, Weilerswister Straße 10

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr.
Friesheim	1848	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Friesheim	7	4

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 mit rd.

137.000 €

in Worten: einhundertsiebenunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Sachverständiger für die Erstellung:

Patrick Schloßmann

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung

Gemäß einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)

Immobilienfachwirt (IHK & EBZ)

Immobilienkaufmann (IHK)

Bankkaufmann (IHK)

Overath, den 11. November 2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 3634)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [5] 10. Auflage Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [6] 3. Auflage Francke u.a. – Immobilienmärkte und Immobilienbewertung
- [7] 3. Auflage Petersen, Schnoor, Seitz – Verkehrswertermittlung von Immobilien
- [8] 24. Auflage Schmitz und Krings – Baukosten 2020/21
- [9] 3. Auflage Hankammer – Schäden an Gebäuden

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 07.11.2025) erstellt.