

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilien-
Reihenmittelhaus bebaute Grundstück Gemarkung
Keldenich, Blatt 2583, Flur 11, Flurstück 1157,
Kolpingstraße 5,
50389 Wesseling - Keldenich,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 59/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Auftragsdatum : 10.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung : 11.02.2026
Wertermittlungstichtag : 11.02.2026
Qualitätsstichtag : 11.02.2026

Verkehrswert : EUR 346.000,-

I n h a l t s ü b e r s i c h t

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	5
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	9
3.1	Baubeschreibung	9
3.2	Grundrisseinteilung	12
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	13
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	13
3.5	Außenanlagen	15
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 1157	16
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertermittlung	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21

4.4.2	Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswertermittlung	35
5	Zusammenfassung	36

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 10.12.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Keldenich, Blatt 2583 eingetragenen, mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks

- Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 1157, Gebäude- und Freifläche, „Kolpingstraße 5“, in der Größe von 154 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Mittwoch, den 11.02.2026, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr Rechtsanwalt XXXXX, Rechtsbeistand der Teileigentümerin des Objekts, Frau XXXXX
- Herr XXXXX, Teileigentümer des Objekts, zeitweise
- sowie die Unterzeichnende.

Das Objekt wird vermutlich von fünf Teileigentümern (siehe unter Punkt 5) bewohnt. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde durch den dort wohnenden Teileigentümer, Herrn XXXXX, welcher nur kurzzeitig anwesend war, verweigert. Die Unterzeichnende teilte ihm mit, dass ein zweiter Ortstermin auf Wunsch der im Haus wohnenden Teileigentümer, telefonisch oder schriftlich, mit der Unterzeichnenden vereinbart werden kann. Diesbezüglich stellten diese jedoch keinen Antrag.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes sowie das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs war nicht möglich. Das Gutachten basiert somit auf den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von : Keldenich, Blatt 2583

Gemarkung : Keldenich

Flur : 11

Flurstück : 1157

Größe : 154 m²

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

- in Erbengemeinschaft -

Lasten in Abt. II
des Grundbuches

: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K
59/25). Eingetragen am 06.11.2025.

Baulasten

: keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste

: keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor

Altlastenkataster

: keine Eintragungen vorhanden¹

Wohnungsbindung

: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden

Bergschäden

: Laut Aussage der RWE Power
Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen
Erkenntnissen, keine
Bergschadensgefährdung durch den
Braunkohlenbergbau für das vorliegende
Objekt erkennbar.¹

2.2 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt in Wesseling. Die Stadt Wesseling liegt im Rhein-Erft-Kreis im Süden Nordrhein-Westfalens. Sie grenzt am linken Ufer des Rheins südlich an den Kölner Stadtteil Godorf.

¹ siehe Punkt 2.3

Wesseling umfasst insgesamt 4 Stadtteile. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Keldenich, an der Südseite der Kolpingstraße. Diese ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Einfamilien-Reihenmittelhaus „Kolpingstraße 5“ bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilienhäusern, als Doppel- bzw. Reihenhäuser, in offener Bauweise. Unmittelbar südlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich eine städtische Grünanlage.

Wesseling hat einschließlich aller Stadtteile ca. 38.200 Einwohner. Der Stadtteil Keldenich hat ca. 16.200 Einwohner.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 30 km).

Einkaufsmöglichkeiten sind in Wesseling in ausreichendem Umfang vorhanden.

Kindergärten und eine Grundschule sind im Stadtteil Keldenich vorhanden. Weiterführende Schulen können in Wesseling besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Wesseling“ zur Bundesautobahn 555 (Köln - Bonn) liegt in ca. 3 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Brühl-Ost“ zur Bundesautobahn 553 liegt in ca. 4 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 dient als Zubringer zu den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln) und 61 (Koblenz - Venlo).

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 16 km Entfernung. Der Bahnhof „Sechtem“ befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle liegt ca. 2 km, die nächste Bushaltestelle ca. 400 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 154 m² groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Norden mit einer Breite von 5,40 m an die Kolpingstraße und ist ca. 28,50 m tief. Rückseitig grenzt es an eine städtische Grünanlage.

Das zu bewertende Grundstück ist, soweit ersichtlich, weitgehend eben.

Das vorliegende Grundstück ist im Altlastenkataster der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde nicht aufgeführt. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen erbrachte keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Obwohl sich auch während des Ortstermins keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergaben, können diese grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Der Unterzeichnenden wurde infolge einer Auskunftsanfrage bezüglich bergbaubedingter Einwirkungen auf das Bewertungsgrundstück von der RWE Power Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaut. Es ist voll erschlossen.

Das vorliegende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „2/023B-01 Wohngebiet An der Bach“ der Stadt Wesseling (rechtskräftig seit 2000).

Der o. g. Bebauungsplan weist für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- reines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: II
- offene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- Höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8.

Ferner sind Baugrenzen festgelegt. Es handelt sich somit um baureifes Land.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Nach dem äußeren Erscheinungsbild des Wohnhauses (Fassadengestaltung) ist davon auszugehen, dass es entsprechend der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne erstellt wurde.

Im Rahmen der Wertermittlung werden die Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung vorausgesetzt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Einfamilien-Reihenmittelhaus „Kolpingstraße 5“ bebaut. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich.

Das Wohnhaus wurde laut Bauakte im Jahr 1999 fertiggestellt. Das Gebäude wurde voll unterkellert, beidseitig angebaut, zweigeschossig bebaut. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2008 ausgebaut. Hierbei wurden im vorderen und rückwärtigen Dachbereich jeweils eine Dachgaube errichtet.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen sowie Wohn- und Nutzflächen) von der Unterzeichnenden anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne sowie der katasteramtlichen Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen sind aufgrund vorgenannter Gegebenheiten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. 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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen. Baumängel und Bauschäden wurden nur 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart : in Massivbauweise

Fundamente : in Beton

Wände : massiv

Fassade : verklinkert

Decken : als Stahlbetondecken

Treppen : vermutlich als Stahlkonstruktion mit Holzstufen

Dach : Satteldach mit Betondachsteineindeckung

Dachentwässerung : Fallrohre und Dachrinnen in Zink

Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
Heizung	: vermutlich als gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
Warmwasser-Versorgung	: vermutlich über Heizung bzw. Durchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich im Kellergeschoss Estrich- bzw. Fliesenbelag, ansonsten tlw. mit Laminatbodenbelag, tlw. mit Fliesenbelag
Wandbehandlung	: vermutlich tlw. verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest
Deckenbehandlung	: vermutlich verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Fenster	: soweit ersichtlich als doppelverglaste Kunststofffenster
Fensterbänke	: Außen: in Stein, Innen: vermutlich in Stein
Rollläden	: mit Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als Kunststoff-/ Metalltür mit verglasten Lichtausschnitten; Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen
Beleuchtung und Belüftung	: soweit aus den Genehmigungsplänen ersichtlich, gut
Besondere Bauteile und Einrichtungen	: zwei Dachgauben mit Schieferplatten verkleidet; Kellerlichtschächte

Zustand : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes sind die Rollläden im Obergeschoss zum Teil beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

3.2 Grundrisseinteilung

Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes war nicht möglich. Die Beschreibung der Grundrissaufteilung wurde anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus den Jahren 1996 und 2008 gemacht. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden. Die vorgenannten als Anlage verwendeten Grundrisspläne sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

Wohnhaus:

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Hausanschlussraum, Flur

Erdgeschoss:

Wohn-/ Esszimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss:

Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur, Bad

Dachgeschoss:

Studio

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über eine niedrige Stufe. In dem Gebäude ist kein Aufzug vorhanden. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Dies ist laut vorliegenden Grundrissplänen des Wohnhauses nicht durchgehend umsetzbar (Raumbreite in der Eingangsdiele und im Obergeschossflur tlw. nicht ausreichend). Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben diesbezüglich gemacht werden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

10,21 m x 5,40 m x 3

$\frac{165,40 \text{ m}^2}{}$

Bruttogrundfläche Wohnhaus

165,40 m²

3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnfläche Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Wohn-/ Esszimmer

(5,100 m x 4,135 m

+ 1,360 m x 2,840 m

+ 2,770 m x 2,440 m) x 0,97

30,76 m²

Küche

2,700 m x 2,965 m x 0,97

7,77 m²

Diele

(2,635 m x 1,320 m

+ 1,010 m x 1,140 m) x 0,97

4,49 m²

Gäste-WC	
0,940 m x 1,425 m x 0,97	$\frac{1,30 \text{ m}^2}{}$
Wohnfläche Erdgeschoss	44,32 m²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	
3,050 m x 4,245 m x 0,97	12,56 m ²

Kinderzimmer I	
2,520 m x 4,135 m x 0,97	10,11 m ²

Kinderzimmer II	
(2,510 m x 5,295 m	
+ 0,540 m x 1,090 m) x 0,97	13,46 m ²

Flur	
1,010 m x 2,700 m x 0,97	2,65 m ²

Bad	
1,980 m x 2,635 m x 0,97	$\frac{5,06 \text{ m}^2}{}$
Wohnfläche Obergeschoss	43,84 m²

Dachgeschoss:

Studio	
(5,100 m x 8,630 m	
- 1,090 m x 2,840 m	
- 0,880 m x 1,080 m	
- 1,250 m x 0,47 m x 4	
- 1,250 m x 1,385 m x ½ x 4) x 0,97	$\frac{33,13 \text{ m}^2}{}$
Wohnfläche Dachgeschoss	33,13 m²

Wohnfläche Wohnhaus:

Wohnfläche Erdgeschoss	44,32 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	43,84 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	$\frac{33,13 \text{ m}^2}{}$
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	121,29 m²

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind vermutlich Wasser, Strom, Gas und Kanal vorhanden.

Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Verbundpflastersteinen befestigt. Seitlich der Zuwegung ist ein mit Verbundpflastersteinen befestigter Mülltonnenabstellplatz vorhanden. Ansonsten ist der vordere Grundstücksbereich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bestanden.

Unmittelbar hinter dem Wohnhaus ist, soweit von der rückwärtig angrenzenden Grünanlage ersichtlich, eine Terrasse vorhanden (Terrassenbelag nicht genau sichtbar). Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen.

Die Pflastersteine der Zuwegung sind, vermutlich wegen Wurzelwuchs der angrenzenden Bäume, im Randbereich stellenweise hochgedrückt. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen, soweit ersichtlich, in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Genauere Angaben hinsichtlich des rückwärtigen Grundstücksbereichs können nicht gemacht werden, da eine Begehung dieses Bereichs im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich war.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 1157

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Der Rechenablauf der Verfahren soll den, diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden, Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist dasjenige Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Beim *Vergleichswertverfahren* wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Das *Ertragswertverfahren* ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Das Bewertungsobjekt dient überwiegend der Selbstnutzung, daher wird das Sachwertverfahren vorrangig angewendet.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim hat für die Lage des Bewertungsobjekts geeignete, d. h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte, aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Daher erfolgt die Bodenwertermittlung des zu bewertenden Grundstücks im Vergleichswertverfahren anhand des Bodenrichtwertes. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind durch entsprechende Anpassung des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe unter Punkt 4.1.2). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2026 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Wesseling-Keldenich (Richtwertzone 9617) EUR 420,- /m².

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreies Grundstück. Das Richtwertgrundstück ist weiterhin mit folgenden Merkmalen definiert:

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I-II
- Grundstücksgröße: 500 m².

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks hält die Unterzeichnende einen Zuschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 30 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 546,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 11.02.2026, bei einer Größe von 154 m²

EUR 84.084,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

Der **vorläufige Sachwert** der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage der durchschnittlichen (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstände abzuleiten.

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „EUR/m² Bruttogrundfläche“ oder „EUR/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Sie umfassen u. a. auch die **Baunebenkosten** (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100)

Der **Baukostenregionalfaktor** beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst.

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile (wie z. B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, Balkone, Dachgauben usw.) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird als „**Normobjekt**“ bezeichnet. Der Wert der o. g. Gebäudeteile ist zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (**besonders zu veranschlagende Bauteile**).

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende **besondere Einrichtungen** (i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen wie z. B. Einbauschränke, Sauna usw.) sind daher zusätzlich zu den ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten des Normobjekts zu berücksichtigen.

Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt (**Alterswertminderungsfaktor**; § 38 ImmoWertV 21). Als Restnutzungsdauer (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Alterswertminderung ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Der vorläufige Sachwert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedung, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere **Baumängel und Bauschäden**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

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 Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf 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 (hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

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 und der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Die Summe aus dem Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks (siehe unter Punkt 4.4.1).

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis des Preisverhältnisses im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr (NHK 2010) an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2021 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungstichtag ein Preisindex von 137,0. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 193,4.

Die mittleren Herstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche (BGF) eines nach Bauart und Ausstattung vergleichbaren Bauwerks werden somit wie folgt geschätzt:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudeart: Reihenmittelhäuser

NHK 2010 für das Gebäude wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes wie folgt ermittelt:

Gebäudeart (3.11): KG, EG, OG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 3 EUR 735,-/m² BGF

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 735,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungstichtag	EUR 1.421,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.421,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.421,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 16.000,- geschätzt (zwei Dachgaube EUR 14.000,-; Kellerlichtschächte EUR 2.000,-).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohngebäude mit 80 Jahren anzusetzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1). Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich (siehe unter Punkt 3.1).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und des in Abzug gebrachten Pauschalabschlags auf 53 Jahre (Baujahr 1999) geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil der Gebäudesachwerte für die Außenanlagen angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 8 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

Der ermittelte, vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert). Der vorläufige Sachwert ist somit hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt mittels eines Sachwertfaktors (siehe unter Punkt 4.4.1).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab. Im Grundstücksmarktbericht 2026 wird der Marktanpassungsfaktor für Reihemittelhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 250.000,- bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 450,-/ m² mit 1,34 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 263.021,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der aktuellen Marktsituation mit 1,36 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (siehe unter Punkt 4.4.1).

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudes wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Gebäudezustandes, auf eine Höhe von 3 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes und somit auf EUR 10.731,00 (357.709,00 x 3 %) geschätzt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

165,40 m ² BGF x EUR 1.421,- /m ²	EUR 235.033,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 16.000,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 251.033,-
– Alterswertminderung 34 % ¹	EUR 85.351,-
Gebäudesachwert	EUR 165.682,-
+ Sachwert der Außenanlagen	EUR 13.255,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 178.937,-
+ Bodenwert	EUR 84.084,-
vorläufiger Sachwert	EUR 263.021,-
36 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,36)	EUR 94.688,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 357.709,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	EUR 10.731,-
marktangepasster Sachwert	EUR 346.978,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 11.02.2026, somit

EUR 346.978,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 53 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten, in Höhe von 3 % des angepassten vorläufigen Sachwertes

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge wird als **Rohertrag** (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21) bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**.

Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Die **Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV 21) sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrages 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 und sonstigen Anlagen 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 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der Liegenschaftszinssatz ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Der vorläufige **Ertragswert 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.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe des „Bodenwerts“ und des „vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) 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**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

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 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 (hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen (siehe unter Punkt 4.5.1).

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Objekt wird vermutlich zurzeit von fünf Teileigentümern bewohnt.

Eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Mietpreise für vergleichbare Objekte liegt der Unterzeichnenden nicht vor. Die Mieten werden somit aus dem aktuell zur Verfügung stehenden, örtlichen Mietspiegel von Wesseling abgeleitet. Der vorgenannte Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die im o. g. Mitspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m² bis 110 m² und in mittlerer Wohnlage, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 6,90/m² bis EUR 8,20/m². Die Basismiete für das Gebäude wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres und der Grundrissanordnung (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; Baujahr 1999, Grundrissanordnung entspricht den heutigen Wohnansprüchen), mit EUR 7,55/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete des Wohnhauses abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Größe des Objekts (Wohnfläche 121,29 m²), eine Miete von EUR 7,40/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 2 %). Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 15 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,50/m². Diese Miete wird bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind (siehe unter Punkt 4.5.1).

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich des Wohnhauses wurden die Verwaltungskosten mit EUR 365,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,40/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 19,07 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Einfamilienhäuser, eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 0,9 % ab. Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten, der Lage, der Größe und der sonstigen Objektmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % unterstellt (+ 1,1 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 53 Jahre (Baujahr 1999) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Gebäudezustandes, auf eine Höhe von 3 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes geschätzt (siehe Seite 28).

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

121,29 m ² x EUR 8,50 /m ² x 12 Monate	EUR 12.372,-
– Bewirtschaftungskosten 19,07 %	EUR 2.359,-
jährlicher Reinertrag	EUR 10.013,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
2,0 % von EUR 84.084,-	EUR 1.682,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 8.331,-
x Kapitalisierung mit 2,0 % und einer	
Restnutzungsdauer von 53 Jahren	
Barwertfaktor: 32,50 ¹	EUR 270.758,-
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 270.758,-
+ Bodenwert	EUR 84.084,-
vorläufiger Ertragswert	EUR 354.842,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	EUR 10.731,-
Ertragswert	EUR 344.111,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 11.02.2026, somit

EUR 344.111,-.

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

² Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung (siehe Seite 28)

4.6 Verkehrswertermittlung

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 346.978,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 344.111,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und aus dem Ertragswert mit $\frac{1}{4}$ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dem entsprechend EUR 346.261,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Keldenich, Blatt 2583 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 1157, Gebäude- und Freifläche, „Kolpingstraße 5“, in der Größe von 154 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 11.02.2026, somit auf gerundet

EUR 346.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 1157, bebaut mit einem beidseitig angebauten, voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Hinweis	: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Kolpingstraße 5, 50389 Wesseling - Keldenich
Grundstücksgröße	: 154 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das zu bewertende Grundstück ist, soweit ersichtlich, weitgehend eben. Es grenzt im Norden mit einer Breite von 5,40 m an die Kolpingstraße und ist ca. 28,50 m tief. Rückseitig grenzt es an eine städtische Grünanlage.
Baujahr	: Das Wohnhaus wurde 1999 erstellt und das Dach des Gebäudes im Jahr 2008 ausgebaut.
Konstruktionsart	: in Massivbau

Zustand : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes sind die Rollläden im Obergeschoss zum Teil beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche : 121,29 m²

Grundrisseinteilung des Wohngebäudes : Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus den Jahren 1996 und 2008 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Hausanschlussraum, Flur

Erdgeschoss:

Wohn-/ Esszimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss:

Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur, Bad

Dachgeschoss:

Studio

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

- in Erbengemeinschaft -

Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 59/25).
Eingetragen am 06.11.2025.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor

Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.
Nutzung des Objekts	: Das Objekt wird zurzeit vermutlich von fünf Teileigentümern, Frau XXXXX, Frau XXXXX, Herrn XXXXX, Frau XXXXX und Herrn XXXXX, bewohnt. Weiterführende Angaben können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse : Sachwert : EUR 346.978,-
Ertragswert : EUR 344.111,-

Wertermittlungsstichtag : 11.02.2026

Verkehrswert : EUR 346.000,-

Bergheim, den 18.05.2026

Fariba Rahimian-Herbon
Dipl.-Ing. (FH) Architektur

Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich zur Nutzung durch den Auftraggeber bestimmt.



Kolpingstraße, Blick Richtung Osten,
Einfamilien-Reihenmittelhaus „Kolpingstraße 5“





Straßenansicht





Hauseingangsbereich

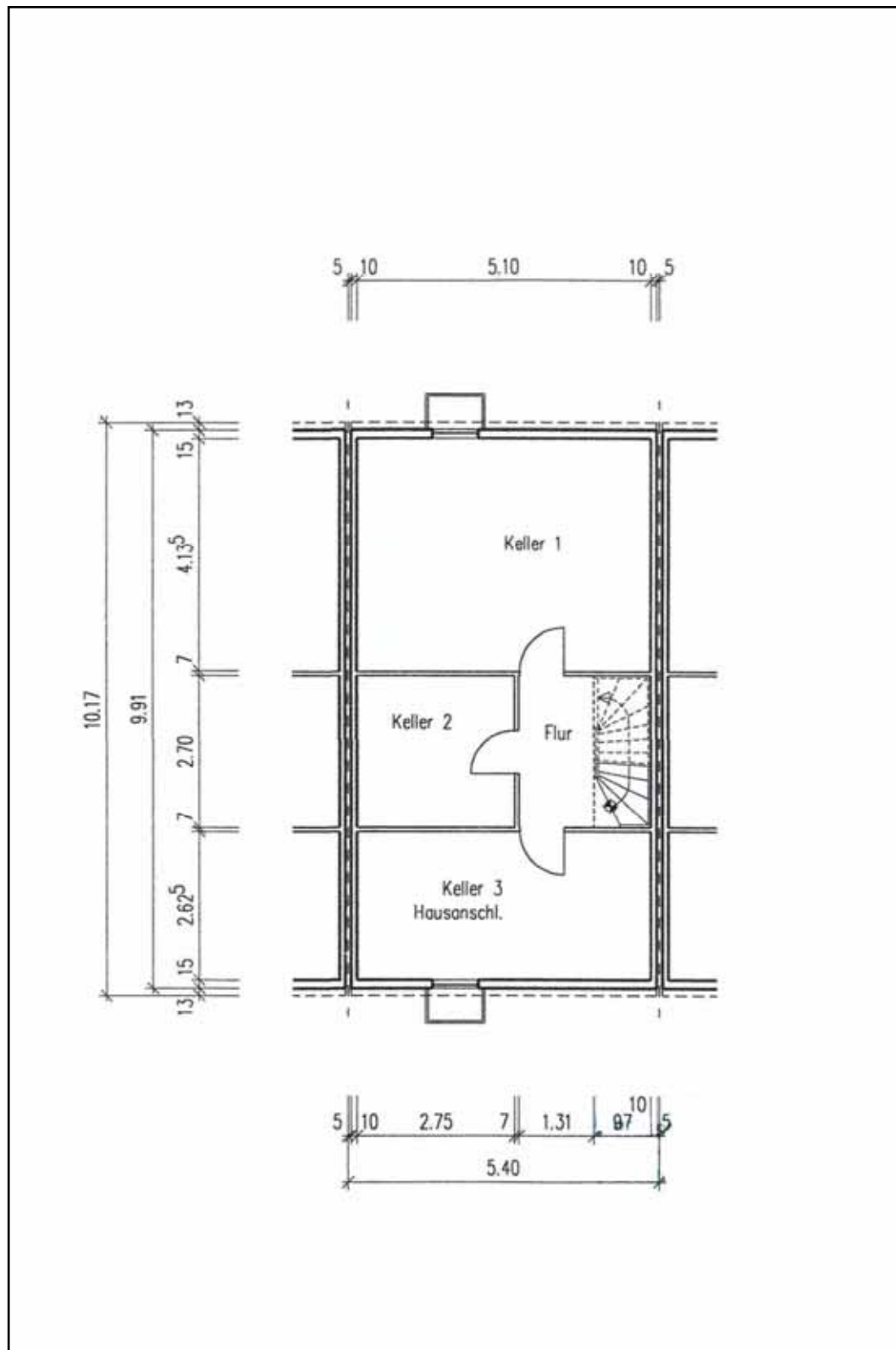


beschädigter Bodenbelag der Zuwegung

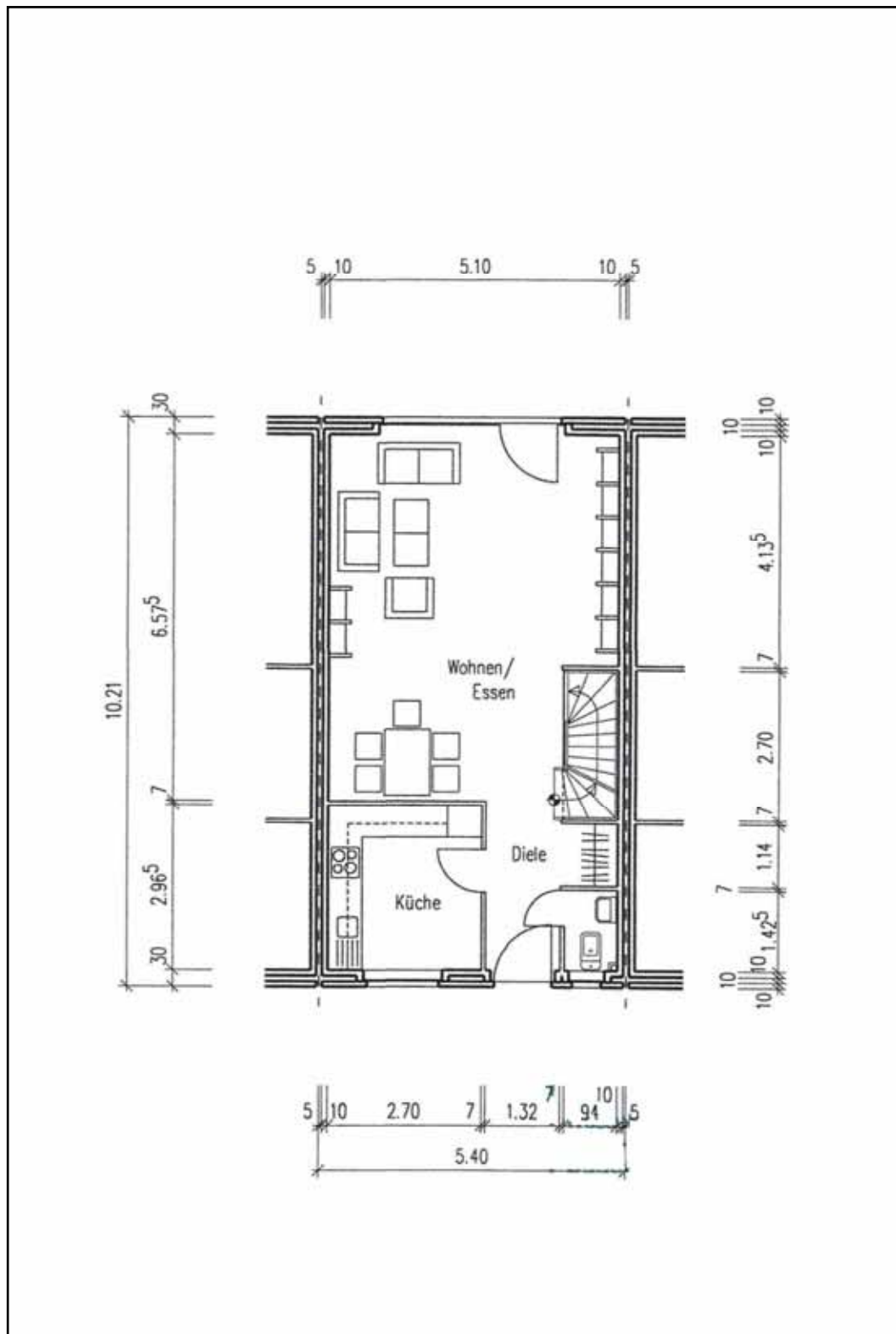


Rückansicht des Wohnhauses

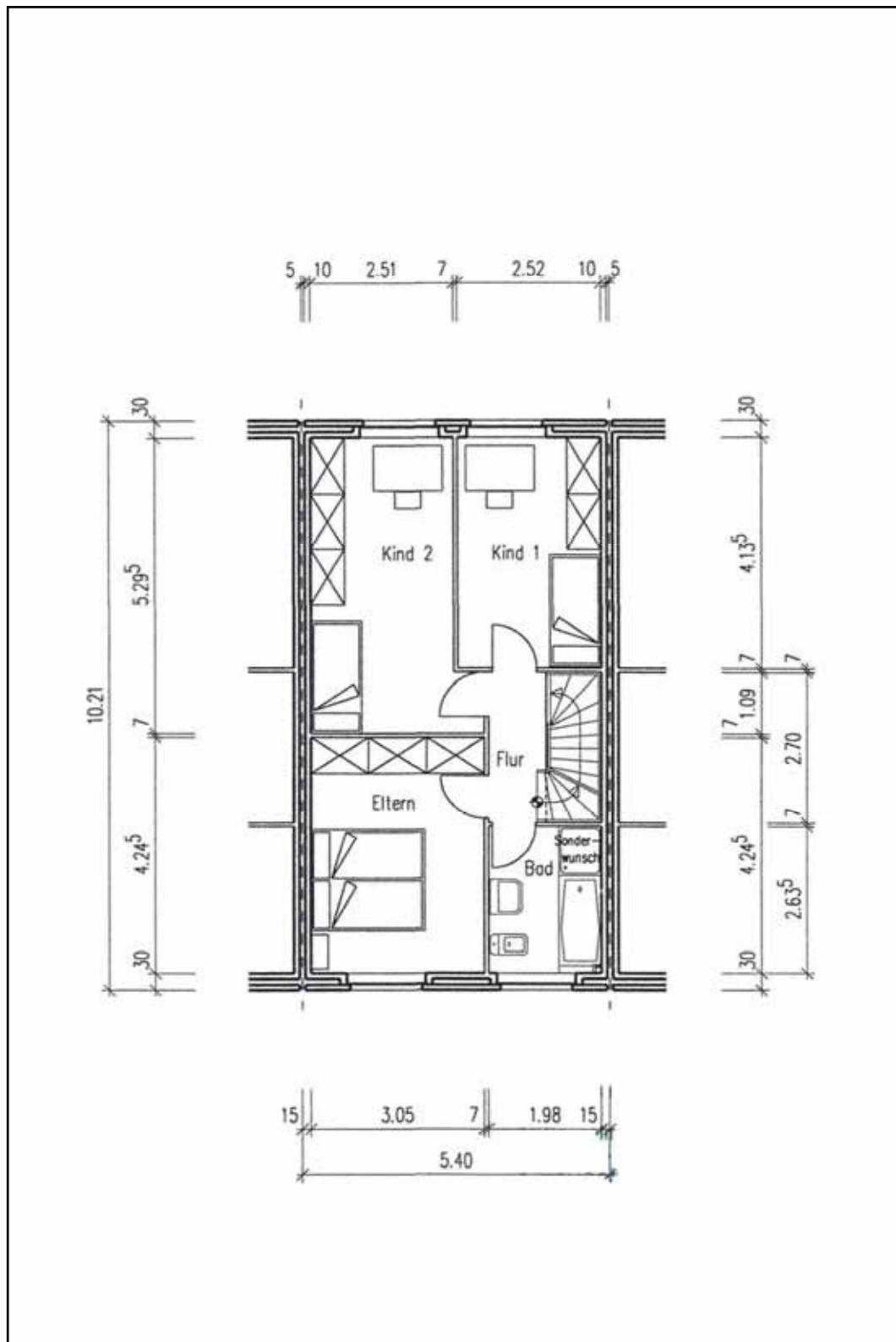




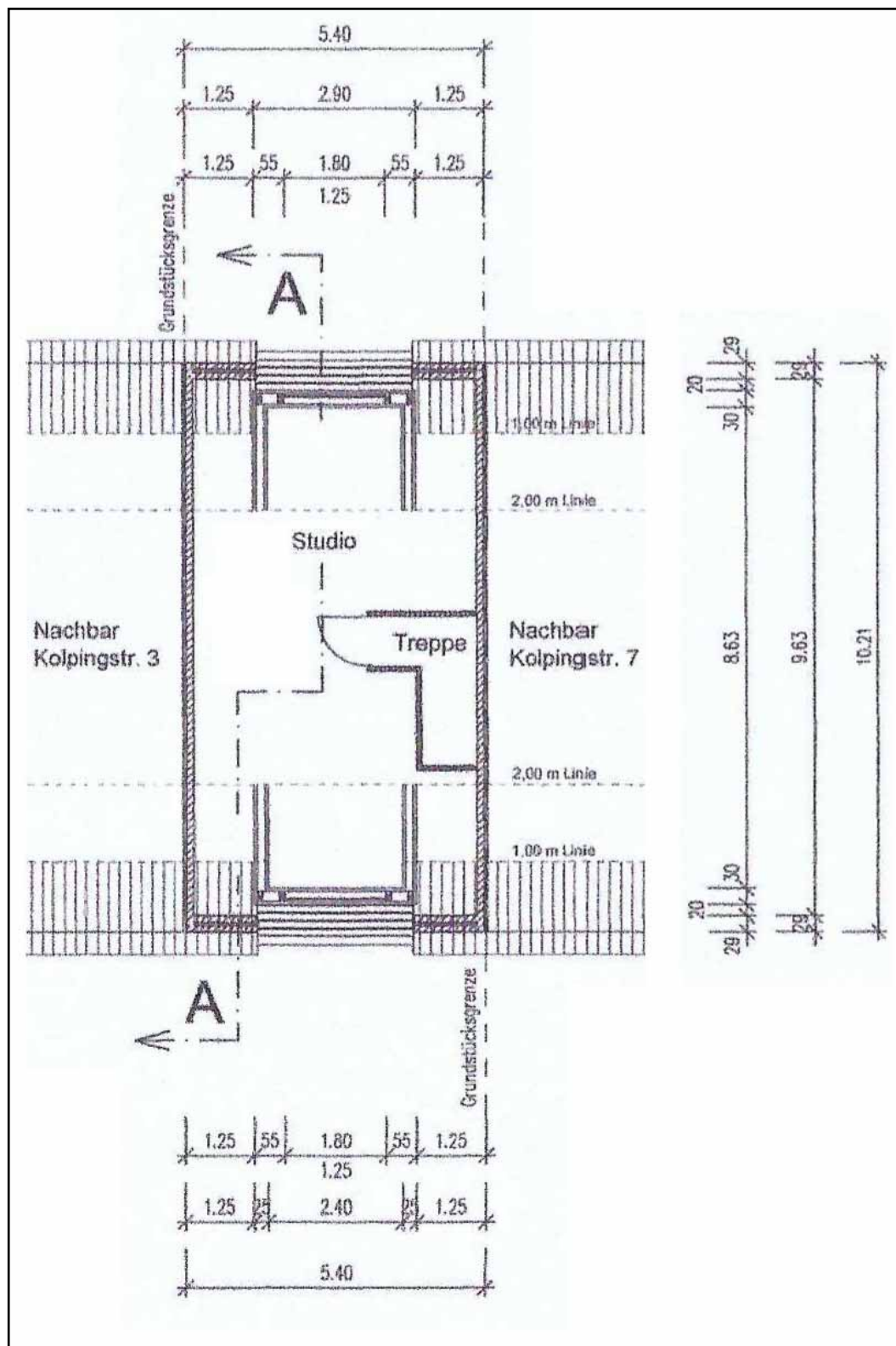
Wohnhaus, Kellergeschoss



Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss



Wohnhaus, Dachgeschoss