



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)

-141-
Amtsgericht Brühl
z.Hd. Frau Schon
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

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

Datum: 02.06.2026
Az.: GA-064-310326
Az. Gericht: 141 K 64/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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

**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 50389 Wesseling, Bahnhofstraße 29**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.05.2026 ermittelt mit rd.

840.000 €.

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 32 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	Baulasten und Denkmalschutz	12
4.6.2	Bauplanungsrecht	12
4.6.3	Bauordnungsrecht.....	12
4.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
4.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
4.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
5.2	Mehrfamilienhaus.....	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	16
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	Ertragswertermittlung	21
6.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
6.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22

6.4.3	Ertragswertberechnung.....	24
6.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	25
6.5	Verkehrswert.....	30
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
7.3	Verwendete fachspezifische Software.....	32
8	Verzeichnis der Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Verkehrswert (Stellungnahme)

Die Feststellung zum Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 50389 Wesseling ist auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) 22.05.2026 i. S. des § 194 BauGB vorgenommen worden. Der Wertermittlungsstichtag entspricht gleichzeitig dem Qualitätsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV). Eine teilweise Innen- und vollständige Außenbesichtigung ist auftragsgemäß am 22.05.2026 vorgenommen worden.

Das 776 m² große Bewertungsgrundstück mit südöstlicher Gartenausrichtung befindet sich im Zentrum der Stadt Wesseling, welche dem Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen angehört. Gemäß der Übersicht gebietstypischer Werte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte handelt es sich um eine „gute“ 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.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in der zum 01.01.2026 beschlossenen Bodenrichtwertzone 9603 welche für eine misch- und mehrgeschossige Bebauung festgesetzt worden ist. Der Bodenrichtwert beträgt 550 EUR/m². Das Richtwertgrundstück ist mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 1,6 sowie einer Geschosszahl von zwei bis drei Vollgeschoss definiert.

Das gemäß den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen im Jahr 1910 als Einfamilienhaus mit Arztpraxis errichtete Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2005 / 2006 zu seiner jetzigen Form als Mehrfamilienhaus umgebaut. Es weist einen zeitgemäßen Grundriss mit einer Wohnfläche, gemäß vorliegender Bauunterlagen, von rd. 322 m² auf. Das Bewertungsobjekt verfügt neben dem Erd- und zwei Obergeschossen über eine vollständige Unterkellerung sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Garagen wurden im Jahr 2001 in massiver Bauweise und die Carports im Jahr 2008 in Holzbauweise errichtet.

Das Bewertungsobjekt steht zum Wertermittlungsstichtag als Baudenkmal unter Denkmalschutz; die Eintragung erfolgte am 21.12.1988 unter der lfd. Nr. 71. Unter Denkmalschutz stehen insbesondere die Fassade, der Eingangsbereich, das Treppenhaus, teile der Bodenbeläge, die Fenster sowie teilweise die Wand- und deckenbeläge. Zudem sind auch in den Wohneinheiten die Innentüren und Deckenstuckaturen mit eingefasst. Der Sachverständiger stand in dieser Wertermittlung vor der Schwierigkeit, inwiefern der Denkmalschutz des Bewertungsobjektes eine wertrelevante Einflussgröße im Verkehrswert darstellt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Instandhaltungskosten für denkmalgeschützte Gebäude höher als die üblichen Instandhaltungskosten für nicht denkmalgeschützte Gebäude sind. Dies beruht darauf, dass meist nur bestimmte Materialien und Baustoffe verwendet und mit einer gewissen Bautechnik verarbeitet werden dürfen/können. Demzufolge wäre durch den erhöhten Instandhaltungsaufwand vom reinen Verständnis von einer Wertminderung auszugehen.

Dem gegenüber steht, dass im Zuge dieser Wertermittlung für den Charakter des Denkmalschutzes und die damit einhergehenden höheren Standards innerhalb des Gebäudes im Mietspiegel der Standard mit besonderer Ausstattung berücksichtigt wurde, sodass in einer marktüblichen Miete durch den Denkmalschutz höhere Mieterträge zu erzielen sind; diese gleichen etwaige Mehrkosten bedingt wieder aus.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit für entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen Fördergelder und Subventionen auf Kommunal-, Landes-, und Bundesebene zu beantragen. Die entsprechenden Zuschüsse heben in der Regel den erhöhten Instandhaltungsaufwand von denkmalgeschützten Gebäuden zu nicht denkmalgeschützten Gebäuden auf.

Des Weiteren bezieht sich der Denkmalschutz nicht auf alle Gebäudeelemente, sodass auch nur in gewissen Bereichen erhöhte Aufwendungen zu berücksichtigen wären.

Demzufolge kam der Sachverständige auf die Schlussfolgerung, dass der Denkmalschutz im vorliegenden Bewertungsfall keine über das bereits berücksichtigte Maß hinausgehende wertrelevante Beeinflussung darstellt.

Der Ausstattungsstandard der baulichen Anlagen ist weitestgehend als „durchschnittlich“ bis „gehoben“ zu bezeichnen. Aufgrund der laufend durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere der Erneuerung der Leitungen (tlw.), Elektrik, Heizungsanlage, Badezimmer, Boden- und Wandbeläge sowie der Dacheindeckung im Jahr 2005/2006, ist ein als „durchschnittlich“ zu bezeichnender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf gegeben. Zwingend notwendige Modernisierungsmaßnahmen konnten jedoch nicht festgestellt werden.

Das Gebäude wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2006 beheizt; die Warmwasseraufbereitung erfolgt über selbige.

In dem Grundbuch von Wesseling, Blatt 147 sind, gemäß Auszügen vom 27.03.2026, in Abteilung II und III keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) sind zum Wertermittlungsstichtag vorhanden; an dieser Stelle wurde die im Ortstermin festgestellte Feuchtigkeit im Keller 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 Vermietbarkeit über das Ertragswertverfahren ermittelt worden (Vgl. §§ 27 - 34 ImmoWertV). Die hierfür notwendigen „sonstigen Wertermittlungsdaten“ (Vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) waren von „guter“ Qualität und werden demzufolge als geeignet für die zugrundeliegende Wertermittlung erachtet. Demzufolge war eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes nicht notwendig.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für das Berichtsjahr 2025, mittels Auswertung der Kauffälle im Jahr 2020, durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte veröffentlicht. Für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % wurde ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von 22,4 mit einer Standardabweichung von 4,0 ausgewiesen. Dieser Auswertung lagen 35 Kauffälle zugrunde.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück von rd. 840.000 EUR entspricht bei einer marktüblichen jährlichen Kaltmiete in Höhe von rd. 36.502 EUR einem Rohertragsfaktor von rd. 23,0. Damit fügt sich das Ergebnis in die Auswertung ein und plausibilisiert den Verkehrswert gleichermaßen.

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.

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 **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur 21 Flurstücksnummer 354/17

in **Wesseling, Bahnhofstraße 29**
Wertermittlungsstichtag: **22.05.2026**
Qualitätsstichtag: **22.05.2026**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	416,90	776,00	323.514,00	
Summe:			416,90	776,00	323.514,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamili- enhaus			321,72	1910	80	39	
Gesamtfläche	Garage				2001	60	35	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	36.502,20	7.454,81 € (20,42 %)	2,30	----	

Relative Werte

relativer Bodenwert: 1.005,58 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk-
male: -119,67 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert: **2.610,97 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag: **23,01**
Verkehrswert/Reinertrag: **28,92**

Ergebnisse

Ertragswert (maßgebend): 840.000,00 €
Sachwert: ----
Vergleichswert: ---
Verkehrswert (Marktwert): **840.000,00 €**
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 22.05.2026

Bemerkungen: keine

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus nebst zwei Garagen und zwei Carports	
Objektadresse:	Bahnhofstraße 29 50389 Wesseling	
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt lfd. Nr.	Brühl Wesseling 147 1
Katasterangaben:	Gemarkung Flur Flurstück Grundstücksfläche	Wesseling 21 354/17 776 m ² (amtliche Fläche)

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin:	-141- Amtsgericht Brühl Balthasar-Neumann-Platz 3 50321 Brühl
	Auftrag vom 31.03.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	./.

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung	
Wertermittlungsstichtag:	22.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	
Qualitätsstichtag:	22.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)	
Tag der Ortsbesichtigung:	22.05.2026	
Umfang der Besichtigung etc.:	Beginn:	ca. 14:45 Uhr
	Ende:	ca. 15:30 Uhr
	Innen- besichtigung:	teilweise, im Ortstermin waren drei von vier Wohnungen, das Treppenhaus, die Kellerflächen sowie der Garten zugänglich
	Außen- besichtigung:	vollumfänglich
	Belichtung:	gut
	Temperatur:	ca. 27 °C
	Lasermessgerät:	Bosch GLM 50-23 G Lasermessgerät
	Kamera:	iPhone 11

Teilnehmer am Ortstermin:

Patrick Schloßmann, Sachverständiger
Eigentümerversretung
mietende Parteien

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
- Qualitätsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV) Ortstermin
- unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 27.03.2026

Die Eigentümer stellten für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevanten Unterlagen/Informationen zur Verfügung:

- Mietaufstellung zum aktuellen Stichtag
- Angaben zu durchgeführten Modernisierungen
- Angaben zu bekannten Schäden

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

- Flurkartenauszug (Maßstab 1:1.000) am 31.05.2026
- Stadtplanauszug (Maßstab 1:10.000) am 31.05.2026
- Straßenkartenauszug (Maßstab 1:100.000) am 31.05.2026
- Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 9603) zum 01.01.2023
- Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 9603) zum 01.01.2024
- Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 9603) zum 01.01.2025
- Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 9603) zum 01.01.2026
- Auszug Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Erft-Kreis 2026
- Auszug Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze für den Rhein-Erft-Kreis 2026
- Auszug Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze AGVGA-NRW Stand: 21.06.2016
- Mietspiegel für die Stadt Wesseling, Stand 01.11.2024
- behördliche und sonstige Auskünfte
- Bauakte der Bauaufsichtsbehörde Stadt Wesseling

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt: Wesseling
	Fläche: 23,37 km ²
	Einwohnerzahl: 38.355 (Stand 31.12.2025)
	Bevölkerungsdichte: 1.641 Einwohner je km ²
	Stadtgliederung: 4 Stadtteile
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 6,1 %

Quellenangaben:
Enzyklopädie Wikipedia
Statistisches Bundesamt

Kaufkraftindex:	Stadtgebiet: 96
	Bund: 100
Arbeitslosenquote:	Stadtgebiet: 6,2 %
	Bund: 6,1 %

Quellenangaben:
Makromarkt, microm Mirkomarketing-Systeme und Consult GmbH Stand 2026
Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand 2026

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 16 km entfernt) Bonn (ca. 16 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 58 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 51n (ca. 6 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 553 (ca. 3 km entfernt) A 555 (ca. 3 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Wesseling Nord (ca. 2 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Köln / Bonn Flughafen (ca. 22 km entfernt)

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Wohnlage: Stadtkern, geeignet, mittlere Wohnlage																		
	Geschäftslage: geeignet, gute Geschäftslage																		
	<table> <tr> <th><u>Lagemerkmale</u></th><th><u>Entfernung</u></th></tr> <tr> <td>Stadtzentrum</td><td>unmittelbare Nähe</td></tr> <tr> <td>Stadtverwaltung</td><td>unmittelbare Nähe</td></tr> <tr> <td>Geschäfte; täglicher Bedarf</td><td>unmittelbare Nähe</td></tr> <tr> <td>Schulen</td><td>ca. 1 km</td></tr> <tr> <td>Kindergärten</td><td>ca. 900 m</td></tr> <tr> <td>Ärzte</td><td>unmittelbare Nähe</td></tr> <tr> <td>öffentliche Verkehrsmittel</td><td>unmittelbare Nähe</td></tr> <tr> <td>Erholungsflächen</td><td>ca. 400 m</td></tr> </table>	<u>Lagemerkmale</u>	<u>Entfernung</u>	Stadtzentrum	unmittelbare Nähe	Stadtverwaltung	unmittelbare Nähe	Geschäfte; täglicher Bedarf	unmittelbare Nähe	Schulen	ca. 1 km	Kindergärten	ca. 900 m	Ärzte	unmittelbare Nähe	öffentliche Verkehrsmittel	unmittelbare Nähe	Erholungsflächen	ca. 400 m
<u>Lagemerkmale</u>	<u>Entfernung</u>																		
Stadtzentrum	unmittelbare Nähe																		
Stadtverwaltung	unmittelbare Nähe																		
Geschäfte; täglicher Bedarf	unmittelbare Nähe																		
Schulen	ca. 1 km																		
Kindergärten	ca. 900 m																		
Ärzte	unmittelbare Nähe																		
öffentliche Verkehrsmittel	unmittelbare Nähe																		
Erholungsflächen	ca. 400 m																		

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, drei- viergeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Fußgängerzone)
Topografie:	eben; Garten mit Südostausrichtung

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Straßenfront:</u> ca. 12 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 64,5 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 776,00 m ²
--------------------------------------	---

4.3 Naturgefahren

Starkregengefährdung:	Starkregengefährdungsklasse 2 (SGK 2) Definition: SGK 2 (mittlere Gefährdung): Der Standort befindet sich im unteren Hangbereich oder im mittleren Hangbereich bzw. der Ebene und außerhalb des Datenlayers 'Nähe zu Bächen'
Hochwasser:	Hochwassergefährdungsklasse 2 (HGK 2) Definition: HGK 2 (geringe Gefährdung): statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich)
Seismische Gefährdung (Erdbeben)	Erdbebenzone 1 EMS* VI bis 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 VI, Definition: leichte Gebäudeschäden Viele Personen erschrecken und flüchten ins Freie. Einige Gegenstände fallen um. An vielen Häusern, vornehmlich in schlechterem Zustand, entstehen leichte Schäden wie feine Mauerrisse und das Abfallen von z.B. kleinen Verputzteilen. 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 und Zwischenwänden.

4.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Fußgängerzone; Straße mit mäßigem Lieferverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fußgängerzone aus Betonverbundpflaster; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.04.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wesseling, Blatt 147, keine wertbeeinflussende Eintragung. Die unter den lfd. Nr. 2 und 4 eingetragenen Nachlassregelungen sowie der unter der lfd. Nr. 5 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk stellen aus Sicht des Sachverständigen keinen Werteeinfluss dar, da diese im Zuge der Zwangsversteigerung (Zweck des Gutachtens) gelöscht werden.
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.
Herrschervermerke:	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 Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.6 Öffentlich-rechtliche Situation

4.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.04.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält weder zu Gunsten, noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalliste sowie nach Auskunft der Eigentümer. Das Bewertungsobjekt ist unter der lfd. Nr. 71 seit dem 21.12.1988 als Baudenkmal eingetragen. Der Denkmalschutz beläuft sich auf das Außenbild (Fassade, Dach, Fenster, Außentüren), das gesamte Treppenhaus sowie teilweise bestehende Innenmerkmale (Innentüren, Stuck, Bodenbeläge, Raumaufteilung).

4.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) 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 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 16.04.2026 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 4 Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag vollständig vermietet; ein Mietverhältnis (Dachgeschoss) ist zum 30.06.2026 gekündigt.

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 nicht 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 Mehrfamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1910 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung:	2005 Bodenbeläge / Wandbeläge 2005 Elektrik 2005 Dacherneuerung 2005 Sanitäranlagen 2005 Leitungssysteme 2006 Heizungsanlage
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 321,72 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde entstammt den eingereichten Bauunterlagen; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 833,54 m ² ; die BGF-Berechnung wurde entstammt den eingereichten Bauunterlagen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, fünf Abstellräume, allgemeiner Kellerraum, Heizungsraum, Öl-Tankraum, Waschküche

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Treppenhaus, Raum, Wohnung 1 (Flur, Badezimmer, Küche, Wohn-/Schlafzimmer, Wintergarten), Wohnung 2 (Flur, Badezimmer, Wohnbereich, Schlafzimmer)

1. Obergeschoss:

Treppenhaus, Wohnung 3 (Diele, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Balkon)

2. Obergeschoss:

Treppenhaus, Wohnung 4 (Diele, zwei Schlafzimmer, Büro, Wohnzimmer, Badezimmer, Küche, Abstellraum)

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut, Speicher

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Ziegelstein
Keller:	Ziegelmauerwerk; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende und nicht tragende Innenwände überwiegend Ziegelmauerwerk, tlw. Trockenbauwände
Geschossdecken:	Holzbalken, Gewölbedecke aus Ziegelstein; Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
Treppen:	repräsentativ, sehr gepflegt, dem Baujahr entsprechend;
	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; besseres Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Mansarddach mit Fußwalm
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial)

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz; Grundleitungen (Erdleitungen) aus Kunststoff; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1996; Gussheizkörper, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Stahltank im Gebäude
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

5.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Wintergarten, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

5.3 Nebengebäude

zwei Garage (Einzelgaragen, massiv, Schwingtor aus Stahl); zwei Carport-Stellplätze

5.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Zapfstellen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 50389 Wesseling, Bahnhofstraße 29 zum Wertermittlungstichtag 22.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Wesseling	147	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wesseling	21	354/17	776 m²



Quellenangabe:
Land NRW (2026)
Datenlizenz Deutschland – Tim-Online – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0).

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren gem. § 28 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodens. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbständig 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 2026, 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 2026, 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 (gute Lage) **550,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,60
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,94
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	776 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.05.2026 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)	=	550,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.05.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 550,00 €/m ²	
GFZ	1,60	0,94	× 0,758	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	776	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-III	III	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 416,90 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	416,90 €/m ²	
Fläche	×	776 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	323.514,40 € <u>rd. 323.514,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.05.2026 insgesamt **323.514,00 €**.

6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zwischen den Stichtagen vom 01.01.2025 zum 01.01.2026 konnte zwar eine marginale Veränderung des Bodenrichtwertes festgestellt werden, jedoch wurde für die Stichtage 01.01.2024 zum 01.01.2025 keine Veränderung festgestellt. Weiterhin liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 unter dem Niveau des Bodenrichtwertes zum 01.01.2023. 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, 2026.;

E3

Bei den Bodenrichtwerten für mehrgeschossige Bebauung wurde als wertbeeinflussendes Merkmal neben der Nutzungsart und der Geschossigkeit auch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Umrechnungskoeffizienten bei abweichender baulicher Nutzbarkeit können dabei aus der Anlage 11 der ehemaligen Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR) abgeleitet werden, sind jedoch darüber hinaus einer gutachterlichen Betrachtung zu unterwerfen. Hier ist die baurechtliche GFZ angesprochen.

<u>Geschossflächenzahlen (GFZ):</u>	<u>Umrechnungskoeffizienten (Wertzahl):</u>
GFZ Bewertungsobjekt: 0,94	0,97
GFZ Bodenrichtwertgrundstück: 1,60	1,28

Anpassungsfaktor GFZ:

Wertzahl Bewertungsobjekt / Wertzahl Bodenrichtwertgrundstück = Anpassungsfaktor

$$0,97 / 1,28 = \mathbf{0,758}$$

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 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.

6.4.2 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 (§ 21 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 Abs. 3 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 Unterhaltungszustands 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 Nr. 2 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.

6.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG hi.	49,93		9,01	450,00	5.400,00
	2	Wohnung EG vo.	34,97		8,15	285,00	3.420,00
	3	Wohnung 1. OG	123,82		8,08	1.000,00	12.000,00
	4	Wohnung 2. OG	113,00		6,87	776,00	9.312,00
	5	Garage links		1,00	20,00	20,00	240,00
	6	Garage rechts		1,00	60,00	60,00	720,00
	7	Carport links		1,00	30,00	30,00	360,00
	8	Carport rechts		1,00	-	0,00	0,00
Summe			321,72	4,00		2.621,00	31.452,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG hi.	49,93		9,20	459,36	5.512,32
	2	Wohnung EG vo.	34,97		9,70	339,21	4.070,52
	3	Wohnung 1. OG	123,82		8,45	1.046,28	12.555,36
	4	Wohnung 2. OG	113,00		9,00	1.017,00	12.204,00
	5	Garage links		1,00	60,00	60,00	720,00
	6	Garage rechts		1,00	60,00	60,00	720,00
	7	Carport links		1,00	30,00	30,00	360,00
	8	Carport rechts		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			321,72	4,00		3.041,85	36.502,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	36.502,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 7.454,81 €
jährlicher Reinertrag	= 29.047,39 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,30 % von 323.514,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 7.440,82 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.606,57 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,567
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 552.415,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 323.514,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 875.929,18 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 875.929,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 38.500,00 €
Ertragswert	= 837.429,18 €
	rd. 840.000,00 €

6.4.4 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 2026, 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 2026, 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 : Reguviz 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. Die Wohnflächenangaben entstammen den eingereichten Bauunterlagen und sind nicht vom Sachverständigen überprüft worden. Widersprüche konnten jedoch nicht festgestellt werden.

Rohrertrag

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.

Beim abgerufenen Mietspiegel handelt es sich um einen Mietspiegel nach § 558c BGB. 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 herangezogene Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Wesseling, Stand 01.11.2024, veröffentlicht durch den Rheinische Immobilienbörse e.V., www.rheinische-immobilienboerse.de, weist für unterschiedliche Wohnungsgrößen unterschiedliche Eingruppierungen entsprechender Baujahresspannen aus.

Das Bewertungsobjekt liegt grundsätzlich in der Baujahresspanne für Wohnungen die bis 1960 fertiggestellt wurden. Da jedoch im Jahr 2005/2006 umfangreichere Maßnahmen an der Heizung, Elektrik und den Sanitäranlagen stattfanden, ist entsprechend den Anwendungshinweisen des Mietspiegels eine Eingruppierung in die Baujahresgruppe mit einer Bezugsfertigkeit von 1990 – 2004 vorzunehmen. Aufgrund der zentralen Lage erachtet der Sachverständige eine Zuordnung zu einer guten Lage und aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes und der damit einhergehenden besonderen Wohnmerkmale wird eine Zuordnung in den Standard „B“ mit besonderer Ausstattung für angemessen erachtet.

Für Wohnung mit einer Wohnfläche von 30,0 bis 49,9 m² weist der Mietspiegel eine Spanne von 8,70 EUR bis 9,70 EUR je Quadratmeter Wohnfläche aus. Für Wohnung mit einer Wohnfläche von 90,0 bis 110,0 m² weist der Mietspiegel eine Spanne von 7,90 EUR bis 9,00 EUR je Quadratmeter Wohnfläche aus.

Für die Wohnung 1 erachtet der Sachverständige einen Ansatz am mittleren Spannenwert für sachgerecht; die tatsächliche Miete liegt bei 9,01 EUR, sodass mit einer marginalen Mieterhöhung das marktübliche Niveau innerhalb der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten erreicht werden kann.

Für die Wohnungen 2 und 4 wird ein Ansatz jeweils am oberen Spannenende von 9,70 EUR und 9,00 EUR für sachgerecht erachtet, da diese in Ihrer Spanne geringere Wohnflächen aufweisen. Bei der Wohnung 2 ist ebenfalls durch eine Mieterhöhung im gesetzlichen Rahmen das marktübliche Mietniveau zu erreichen; bei der Wohnung 4 liegt eine Kündigung zum 30.06. d.J. vor, sodass anschließend zum marktüblichen Satz vermietet werden kann.

Für die Wohnung 3 wird aufgrund der Wohnungsgröße oberhalb des Mietspiegels ein Ansatz im mittleren Spannenbereich für plausibel erachtet; auch hier ist durch eine Mieterhöhung im gesetzlichen Rahmen das marktübliche Mietniveau zu erreichen.

Hinsichtlich der Garagen- und Carportstellplätze orientiert sich der Sachverständige an den tatsächlichen Höchstmieten von 30 EUR (Carport) und 60 EUR (Garage); diese werden für plausibel erachtet und entsprechend berücksichtigt.

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 367 EUR/Jahr
- je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 48 EUR/Jahr

Instandhaltungskosten:

- je m² Wohnfläche 14,40 EUR/Jahr
- je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 108,00 EUR/Jahr

Mietausfallwagnis:

- 2 % (vom marktüblichen Rohertrag)

Quellenangaben:

ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 4 Whg. × 367,00 €	1.468,00 €
	Garagen (Gar.) 4 Gar. × 48,00 €	192,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 321,72 m ² × 14,40 €/m ²	4.632,77 €
	Garagen (Gar.) 4 Gar. × 108,00 €	432,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	730,04 €
Summe		7.454,81 €

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 Grundstückswert 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 m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete* Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	2,0	0,9	25	225	2.070	7,1	25	37
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 %	2,3	0,8	35	463	2.007	7,2	25	39

Quellenangaben:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Erft-Kreis 2026, 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, 2026.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % ausgewertet und veröffentlicht. Anhand von 35 Kauffällen konnte ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,3 % festgestellt werden. Da die Merkmale der Auswertung zwar teils abweichend zu den Merkmalen des Bewertungsobjektes sind, sich diese jedoch in Ihren Zinssatz-steigernden und -senkenden Auswirkungen gegenseitig aufheben, erachtet der Sachverständige den ausgewiesenen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,3 % für sachgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Demzufolge ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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 sachverständig 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: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1910 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2005 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2005,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
• für Fenster, Außen- sowie Innentüren	5 %
Summe	25 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 25 \% = 20 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 2005} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 20 Jahre} = 1985.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2026 - 1985 = 41$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "ImmoWertV 2021" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

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 Grundstücksmerkmalen“ werden also alle vom üblichen Zustand abweichenden 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	-38.500,00 €
• Feuchtigkeit Kellergeschoss -38.500,00 €	
Summe	-38.500,00 €

Feuchtigkeit Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss konnte im Bereich der Umfassungswände eine bestehende Feuchtigkeit festgestellt werden; aus Sicht des Sachverständigen ist am ehesten eine Abdichtung der Umfassungswände von außen mit einer nachträglichen Dränierung als nachhaltig zu erachten.

Betroffen ist die straßenseitige Kellerwand sowie die seitliche Kellerwand, sodass eine Wandlänge von rd. 22 lfd. Metern abzudichten ist. Nach sachverständiger Einschätzung sind hierfür überschlägige Kosten von 1.500 EUR bis 2.000 EUR je lfd. Meter zu berücksichtigen.

Berechnung: 1.750 EUR / lfd. Meter x rd. 22 Meter = 38.500 EUR

Hinweis zu Bauschäden:

Der Bewertungssachverständige ist i.d.R. nur in der Lage die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes überschlägig auf Grundlage von Erfahrungswerten, eigenen Einschätzungen, Kostenkennwerten aus Fachliteraturen oder Einholung von entsprechenden Auskünften von Fachleuten zu ermitteln, da die Bausubstanz nur augenscheinlich, zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für die Bewertung von Bauschäden erforderlich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben dieser Wertermittlung ausschließlich aufgrund der in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt wurden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der festgestellten Bauschäden eine in Augenscheinnahme durch einen Sachverständigen für die Bewertung von Bauschäden und eine detaillierte Kostenermittlung empfohlen.

6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **840.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 50389 Wesseling, Bahnhofstraße 29

Grundbuch von Wesseling	Blatt 147	lfd. Nr. 1
Gemarkung Wesseling	Flur 21	Flurstück 354/17

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2026 mit rd.

840.000 €

in Worten: achthundertvierzigtausend 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 02. Juni 2026

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 schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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 05.03.2026) erstellt.