



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**für das wohnungswirtschaftlich bebaute Grundstück
Gemeinde Stadt Euskirchen, Ortsteil Kuchenheim, Ehrenstraße 13a**

Gemarkung Kuchenheim
Flur 8
Flurstück/e 179

Grundbuch von XX
Blatt XX



Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung vom 11.03.2026 unter Mitwirkung von

Vorsitzender	Bernd Pützer
weiterer Gutachter	Christian Göbbels
weiterer Gutachter	Peter Sampels

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.03.2026

den Verkehrswert **246.000 €** ermittelt.

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten und drei Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

1.1 Antragsteller	Seite 3
1.2 Zweck der Wertermittlung	Seite 3
1.3 Datum des Ortstermins	Seite 3
1.4 Teilnehmer am Ortstermin	Seite 3
1.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	Seite 3

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Zuschnitt	Seite 3
2.2 Bauplanungsrecht	Seite 3
2.3 Erschließung	Seite 3
2.4 Liegenschaftskataster	Seite 4
2.5 Grundbuch	Seite 4
2.6 Sonstige grundstücksbezogene Rechte	Seite 4

3. Bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen

3.1 Art der Gebäude und Baujahr	Seite 5
3.2 Baubeschreibung	Seite 5
3.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	Seite 7
3.4 Angabe der Wohn- und Nutzfläche	Seite 7

4. Grundlagen der Wertermittlung

4.1 Rechtsgrundlagen	Seite 8
4.2 Verkehrswertdefinition	Seite 8
4.3 Beschreibung der Verfahren	Seite 9
4.4 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 10
4.5 Bodenwertermittlung	Seite 11
4.6 Ertragswertermittlung	Seite 13
4.7 Sachwertermittlung	Seite 16

5. Verkehrs(Markt)wert	Seite 23
------------------------	----------

Anlagen

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Fotos

1. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

1.1 Antragsteller Amtsgericht Euskirchen (Az: 900 K 6/24)

1.2 Zweck der Wertermittlung

Wertfeststellung im Rahmen einer Teilungszwangsversteigerung

1.3 Datum des Ortstermins 11.03.2026

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

XX (Miteigentümerin)

Die Mitglieder des Gutachterausschusses in vorangegebener Besetzung

XX für die Geschäftsstelle

1.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.03.2026

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende, unregelmäßig geschnittene Grundstück liegt in Euskirchen-Kuchenheim, in ebener Lage, rd. 172 m über NHN. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Wohnhausbebauung geprägt.

Mit rd. 9 m Front grenzt das Flurstück nordöstlich an die mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaute, asphaltierte erschließende „Ehrenstraße“. Die Grundstückstiefe misst bis zu etwa 63 m, die südwestliche Grundstücksbreite beträgt ca. 15 m.

Weitere Einzelheiten zur Grundstückslage können dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen werden.

Kuchenheim mit rd. 3.700 Einwohnern ist Ortsteil der Stadt Euskirchen und liegt ca. 3 km östlich der Kernstadt, bzw. 25 km westlich von Bonn und etwa 40 km südlich der Großstadt Köln in überwiegend landwirtschaftlich genutzter Umgebung.

Kuchenheim erreicht man über die Bundesstraße 56, welche von Euskirchen nach Bonn führt. In Kuchenheim besteht Bahnanschluss an die Bahnstrecke Bonn - Euskirchen - Bad Münstereifel. Grund- und Hauptschule sind im Ort vorhanden. In nördlicher Ortsrandlage befindet sich ein kleines Gewerbegebiet. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind in der Kernstadt Euskirchen.

2.2 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich von Euskirchen-Kuchenheim nicht.

Das Grundstück liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die Darstellung im Flächennutzungsplan lautet Wohnbaufläche (W-Gebiet).

2.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingebaut. Das Grundstück hat Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

Erschließungsbeitrag nach dem BauGB ist nicht mehr zu zahlen.
Der Kanalanschlussbeitrag ist abgerechnet.

2.4 Liegenschaftskataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe (m²)
Kuchenheim	8	179	Wohnbaufläche	820

2.5 Grundbuch

In Abt. I des Grundbuches ist folgender Eigentümer vermerkt:
XX

Auf Grund Auflassung vom XX eingetragen am XX.

In Abt. II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 6/24). Eingetragen am 05.03.2024.

Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen (lfd. Nrn. 2) soll antragsgemäß wegen der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens bei der Verkehrs(Markt)wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches bestehen. Sie werden jedoch im Rahmen der Verkehrs(markt)wertermittlung als nicht wertrelevant erachtet und bleiben demgemäß nachfolgend unberücksichtigt.

2.6 Sonstige grundstücksbezogene Rechte

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis ist folgende Eintragung vermerkt:

Zugunsten der Teilung des Grundstückes in Euskirchen, Gem. Kuchenheim, Flur 8, Flurstück 65, gelegen: Ehrenstr. 13, erklären wir hiermit, dass die Flurstücke 65 tlw. östl. Teil und 65 tlw. westl. Teil als vereinigt i.S.d. § 4 Abs. 2 BauO NW zu werten sind und erklären uns bereit, dies öffentlich-rechtlich sicherzustellen.

Eingetragen am 07.05.1993

Vorgenannter Eintragung wird kein wertbestimmender Einfluss beigemessen.

Hochwassergefahr

Gem. Starkregen Gefahrenkarte besteht in diesem Bereich der Ehrenstraße keine Überflutungsgefahr bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen.

Altlasten

Gemäß Auskunft der Abteilung Umwelt des Kreis Euskirchen, Team Wasser- und Bodenschutz, besteht keine Altlastenverdachtsfläche.

Hinweis: Pflichten und Regelungen zu Haftungsfragen u.ä. hierzu sind dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 entnehmbar.

Vermietungssituation

Wohnung EG links ist vermietet, Wohnung EG rechts steht aktuell leer. Weitere Informationen zum Mietvertrag der Wohnung EG links sind der Ertragswertermittlung zu entnehmen. Die Wohnung im OG wird aktuell eigengenutzt.

3. Bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen**3.1 Art der Gebäude und Baujahr**

- lfd. Nr. 1 I-II- geschossiges Dreifamilienhaus, nicht unterkellert, Grundbaujahr des Gebäudes nicht bekannt, Ausbau der Wohnungen ca. 1967, Wohnung EG links und OG tlw. saniert
- lfd. Nr. 2 Garage mit Werkraum, Grundbaujahr unbekannt
- lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (Abstell-, Heizungs- und Tankraum), Baujahr unbekannt

3.2 Baubeschreibung

Die Beschreibung wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie nach den Angaben der Eigentümer gefertigt. Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf vorliegenden Unterlagen (Bauakte), Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung. 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 werterheblich sind.

lfd. Nr. 1 Dreifamilienhaus**Ausführung und Ausstattung**

- Konstruktionsart: Massivbauweise
- Fundamente: Beton
- Umfassungswände: massiv
- Innenwände: überwiegend in Leichtbauweise, tlw. massiv
- Geschossdecken: meist Holzbalkendecken
- Treppen: Massivholztreppe mit Holzgeländer
- Fußböden: meist Estrichbelag,
Oberbodenbeläge: Wohnung EG rechts: Linoleumbelag,
Wohnung EG links und OG: überwiegend Laminat, tlw. Fliesen
- Innenansichten: Strukturputz bzw. tapeziert
Sanitärräume: rundum raumhoch bzw. 1,5 m hoch gefliest
- Deckenflächen: verputzt bzw. tlw. tapeziert bzw. Paneelen- oder Profilholzverkleidung
- Fenster: meist Kunststofffenster, Isolierverglasung
- Rollläden: PVC, zwei Fenster Wohnung OG mit Elektroantrieb
- Türen: Eingangstür: Massivholztür mit Drahtglaseinsatz
Innentüren: meist glatt furnierte Holztüren in Holzzargen, tlw. mit Glaseinsatz
- Elektroinstallation: einfache Ausstattung
- Sanitäre Installation: Wohnungen EG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
Wohnung OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
sowie ein separates WC mit Handwaschbecken

Heizung: ölbefeuerte Warmwasserheizung über Wandheizkörper mit
Thermostatventilen, Zentralheizkessel, Baujahr ca. 2024
Glasfasertank zur Ölbevorratung, Inhalt ca. 7.500 l (laut Eigentümer)
Zentralheizkessel und Tank in Gebäude lfd. Nr. 3 untergebracht
Warmwasserversorgung: zentral über Heizungsanlage bzw. alternativ Durchlauferhitzer
Fassade: überwiegend Klinkersteinverblendung

Dach

Dachkonstruktion: leicht geneigtes Holzsatteldach, bzw. rückwärtig ein flach geneigtes
sowie ein Holzpulldach, mit Tonziegeln eingedeckt, bzw. Flachdach mit
besandeten Bitumenbahnen abgedichtet
Dachrinnen: Zink

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine einzelnen Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, Fenster, etc.) vorgenommen wurden.

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Eingangsüberdachung

lfd. Nr. 2 Garage mit Werkraum

Konstruktionsart: Massivbauweise
Boden: Beton mit Estrich, Werkraum gefliest
Fassade: verputzt und gestrichen
Dach: Holzpulldach mit Welleternitplatten eingedeckt
Tore: zwei zweiflügelige Holztore zur Garage
Tür: Massivholztür mit Glaseinsatz zum Werkraum
Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung

lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (Abstell-, Heizungs- und Tankraum)

Konstruktionsart: Massivbauweise
Boden: Beton
Fassade: verputzt und gestrichen
Dach: Betonflachdach
Türen: meist FH-Türen
Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Außentreppe mit Umwehrung (Nutzung der Dachfläche als Dachterrasse mit den Maßen:
7,2 m x 4,2 m)

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Kanal
Sonstige Außenanlagen: Einfriedung, befestigte Fläche, Lagerschuppen (massiv), Holzgartenhaus (Holzständerwerk)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmalelfd. Nr. 1:

Wohnung EG rechts: allgemein stark vernachlässigte Instandhaltung bzgl. der Baugewerke
Wand-, Boden- und Deckenbeläge, Innentüren, Elektroinstallation, Sanitär

Die Wohnung ist einer grundlegenden Sanierung zu unterziehen

Fenster mit Einfachverglasung sind auszutauschen

3.3 Berechnungen der Brutto-Grundflächen (BGF)

lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	19,74	8,50	167,79
OG	+	1,00	15,30	8,50	130,05
Summe BGF					297,84
					rd. 298

m²

lfd. Nr. 2 Garage mit Werkraum

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	14,35	6,75	96,86 rd. 97

lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (Abstell-, Heizungs- und Tankraum)

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	7,58	4,41	33,43 rd. 33

3.4 Angabe der Wohn- und Nutzfläche nach Wohnflächenverordnung

Ermittlung nach örtlichem Aufmaß vom 11.02.2026, Berechnung siehe Anlage 1

lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Wohnung EG links

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m²)
Flur	6,09
Wohnen	13,90
Küche	11,16
Bad	4,53
Schlafen	23,56

Summe Wohnfläche Wohnung EG links**59,24; rd. 59**

m²

Wohnung EG rechts

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m²)
Flur	5,95
Wohnen	13,90
Küche	10,76
Bad	4,53
Schlafen	23,28

Summe Wohnfläche Wohnung EG rechts**58,42; rd. 58**

m²

Wohnung OG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m ²)	
Wohnen	32,69	
Flur	12,10	
Abstellraum	5,40	
Küche	10,29	
WC	1,39	
Bad	6,51	
Schlafen	7,47	
Schlafen	9,16	
Schlafen	15,72	
Summe Wohnfläche Wohnung OG	100,73; rd. 101	m²

lfd. Nr. 3 Garage mit Werkraum

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m ²)	
Garage	58,58	
Werkraum	25,91	
Summe Nutzfläche EG	84,49; rd. 84	m²

4. Grundlagen der Wertermittlung**4.1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung - Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Deutsche Normen (DIN 277)

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 2026 (Berichtszeitraum 2025)

Bodenrichtwertinformationssystem NRW (www.boris.nrw.de)

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Örtliche Ermittlungen

Fachliteratur:

a) Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

b) Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

c) Sprengnetter, WF-Bibliothek, Version 16.0

4.2 Verkehrswertdefinition

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

4.3 Beschreibung der Verfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV vom 14.07.2021 das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV v. 14.07.2021).

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens gem. § 24 ImmoWertV

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Grundlagen des Ertragswertverfahrens gem. § 27 ImmoWertV

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;

2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Grundlagen des Sachwertverfahrens gem. § 35 ImmoWertV

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.4 Verfahrenswahl mit Begründung

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.¹⁾

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt.

Dennoch wird das Sachwertverfahren stützend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

¹⁾ Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).
Euskirchen-Kuchenheim, Ehrenstraße 13a

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) überwiegend zur Verfügung.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.
- Die Wohnungen können, zumindest teilweise, eigengenutzt werden.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen z.B.:

- 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.

4.5 Bodenwertermittlung

Aufteilung des Grundstücks in Bewertungsteilbereiche:

Wohnbaufläche:	520 m ²
Gartenland (ab 35m Tiefe):	<u>300 m²</u>
	820 m ²

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV vom 14.07.2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt.

Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung gem. § 14 ImmoWertV

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

Der Bodenrichtwert ist an

- das Maß der baulichen Nutzung
 - die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
 - die Grundstücksgröße
 - die Grundstückstiefe
 - den erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand
- objektspezifisch anzupassen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2026 beträgt gem. boris.nrw.de in dieser Lage von Euskirchen - Kuchenheim 200 €/m² beitragsfrei für baureife Grundstücke.

Die weiteren Normierungen des Bodenrichtwertes lauten wie folgt:

Wohnbaufläche (MD- Gebiet), Grundstückstiefe 35 m, Front 18 m.

Zusätzlich lagen dem Gutachterausschuss Kaufpreise über entsprechende Flächen zum Vergleich vor.

Soweit der herangezogene Bodenrichtwert sich hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von dem zu bewertenden Objekt unterscheidet, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, wird dies nachfolgend angemessen berücksichtigt.

Der beitragsfreie Bodenwert wird demnach unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnitts wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Gesamtbodenwerts:	
Bewertungsteilbereich Wohnbaufläche: $520 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 104.000 \text{ €}$ Wertanpassung: Zuschlag in Höhe von 3 % infolge der tatsächlichen Grundstücksgröße von 520 m ² (vgl. Bodenrichtwertgrundstücksgröße = 630 m ² , vgl. auch Grundstücksmarktbericht 2026, Pkt. 4.7.4): $104.000 \text{ €} \times 103 \% = 107.120 \text{ €}$	rd. 107.000 €
Bewertungsteilbereich Gartenland (vgl. auch Grundstücksmarktbericht 2026, Pkt. 4.6): $300 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 12.000 \text{ €}$	12.000 €
Summe:	119.000 €

4.6 Ertragswertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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 und des vorläufigen Ertragswerts die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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 ermittelt (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Ertragswertermittlung

Die Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete erfolgte, unter Berücksichtigung von Lage, Gesamtwohnfläche, Zuschnitt und Ausstattung, auf Basis von vorliegenden aktuellen Vergleichsmieten für Wohnhäuser sowie gem. dem gültigen Mietspiegel für Wohnungsmieten der Stadt Euskirchen. In dem angegebenen Mietwert ist die Nutzung des Gartens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage				(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
lfd. Nr. 1 Dreifamilienhaus	Wohnung links	EG	59,00	1	-	359,83	4.317,96
	Wohnung rechts	EG	58,00		-	leerstehend	leerstehend
	Wohnung OG		101,00		-	eigengenutzt	eigengenutzt
lfd. Nr. 2 Garage mit Werkraum				1	-	0,00	0,00
lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (Heizung und Öltank)				1	-	0,00	0,00
Summe			218,00	2		359,83	4.317,96

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
lfd. Nr. 1 Dreifamilienhaus	Wohnung links	EG	59,00	1	6,80	401,20	4.814,40
	Wohnung rechts	EG	58,00		6,80	394,40	4.732,80
	Wohnung OG		101,00		6,60	666,60	7.999,20
lfd. Nr. 2 Garage mit Werkraum				1	-	50,00	600,00
lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (Heizung und Öltank)				1	-	0,00	0,00
Summe			218,00	2		1.512,20	18.146,40

Der Mietvertrag für die Wohnung EG links besteht seit 01.02.2018 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die tatsächliche Nettokaltmiete beträgt aktuell 359,83 € monatlich. Gemäß § 558 BGB ist eine Anpassung der tatsächlichen Nettokaltmiete an die geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete unmittelbar möglich. Die Wohnung EG rechts ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend. Die Wohnung im OG wird eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird daher auf Grundlage der geschätzten, marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV), die Mietwertdifferenz für lfd. Nr. 1 wird unter „besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.146,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	4.759,13 €
jährlicher Reinertrag	=	13.387,27 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 107.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	3.745,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.642,27 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz (sachverständig im Rahmen der Standardabweichung angepasst) und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,392
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	177.340,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	107.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	284.340,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 1)	–	38.000,00 €
Ertragswert	=	246.340,63 €
	rd.	246.000,00 €

1) vgl. nachfolgende Berechnung

Bewirtschaftungskosten (BWK) gem. § 32 ImmoWertV

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.149,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	3.139,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	362,93
Instandhaltungskosten Garage	----	----	108,00
Summe			4.759,13 (ca. 26 % des Rohertrags)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-50.000,00 €
• geschätzte Sanierungskosten Wohnung EG rechts	-50.000,00 €
Weitere Besonderheiten	12.000,00 €
• Gartenland	12.000,00 €
Summe	-38.000,00 €

4.7 Sachwertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von „Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile“ hinzuzurechnen.

Regionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert beeinflussenden Bauteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten oder Zeitwert des Normobjektes zu berücksichtigen.

Hierunter sind deshalb auch innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes

und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachterausschuss kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Die Höhe der eventuellen Wertminderung ist nicht unbedingt identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten sind (möglicherweise höher) zu veranschlagen. Bei der Bewertung werden diese Kosten nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich sind. Komplett neu errichtete (und berücksichtigte) Gewerke müssten ansonsten positiv bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		lfd. Nr. 1 Dreifamilienhaus	lfd. Nr. 2 Garage mit Werkraum	lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (Heizung und Öltank)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) 1)	=	740 €/m² BGF	pau-schale Wert-schätzung	pau-schale Wert-schätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	298 m²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	220.520,00 €		
Baupreisindex (BPI) 11.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	420.311,12 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	420.311,12 €		
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) 1) • Faktor	x	linear 80 Jahre 30 Jahre 0,375		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	157.616,67 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	-	-	-
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	157.616,67 €	13.000,00 €	4.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		174.616,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	182.616,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	107.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	289.616,67 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	289.616,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (analog Ertragswert)	-	38.000,00 €
Sachwert	=	251.616,67 €
	rd.	252.000,00 €

1) vgl. nachfolgende Berechnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: lfd. Nr. 1 Dreifamilienhaus**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	80,5 %	19,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: lfd. Nr. 1 Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	80,5	579,60
3	825,00	19,5	160,88
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 740,48			
gewogener Standard = 2,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 740,48 €/m² BGF
rd. 740 €/m² BGF

Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Sonstiges (Einfriedung, befestigte Fläche, Lagerschuppen (massiv), Holzgartenhaus (Holzständerwerk))	4.000 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	4.000 €
Summe	8.000 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: lfd. Nr. 1 Dreifamilienhaus

Das 1967 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		3,5	0,0

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1967 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 59 Jahre =) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

5. Verkehrswert

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Die Wertermittlung wurde nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren durchgeführt.

Dreifamilienhäuser orientieren sich auf dem Immobilienmarkt regelmäßig am Ertragswert (Renditewert). Weitere Marktanpassungen sind nicht durchzuführen, da diese bereits in marktgerechten Miet- und Liegenschaftszinsansätzen beinhaltet sind.

Der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie wird demnach aufgrund des Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 auf rd.

246.000 €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro festgestellt.

Unterstützend und zur Kontrolle wurde der Sachwert ermittelt.

Euskirchen, 11.03.2026

gez. Pützer
(Vorsitzender)

gez. Göbbels
(weiterer Gutachter)

gez. Sampels
(weiterer Gutachter)

Ausgefertigt: Euskirchen, 19.03.2026