



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im
Kreis Euskirchen**

**Wertgutachten
über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks
in Kall-Wahlen**



Gemarkung	Flur	Flur- stück	Nutzungsart und Lage	Größe		
				ha	ar	m ²
Wahlen	5	164	1 m ² , Weg; 1.359 m ² Wohnbaufläche Rochusstraße 33, 35		13	60

Amtsgericht XX

**Eigentümer (lt. Grundbuch): XX
XX**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

Vorsitzender	Krs.Verm.Direktor Dipl. Ing. Bernd Pützer
Gutachter	Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Gutachter	Dipl.-Ing. Wolfgang Schick (Architekt)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren	
1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.2 Sonstige Grundlagen	Seite 3
1.3 Verfahren der Wertermittlung	Seite 3
2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag	Seite 3
3. Grundstücksbeschreibung	
3.1 Lage und Zuschnitt	Seite 3
3.2 Baurechtliche Ausweisung	Seite 4
3.3 Erschließung	Seite 4
3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	Seite 4
4. Aufbauten	
4.1 Art der Gebäude und Baujahr	Seite 6
4.2 Baubeschreibung	Seite 6
4.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite 9
4.4 Berechnung der Wohnfläche	Seite 9
5. Wertermittlung	
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 11
5.2 Bodenwertermittlung	Seite 11
5.3 Sachwertermittlung	Seite 12
5.4 Ertragswertermittlung	Seite 20
6. Verkehrswert (Marktwert)	Seite 24

Anlagen

Fotos

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung - Anwendungshinweise (ImmoWertA)

1.2 Sonstige Grundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 277

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtszeitraum 2024) online unter www.boris.nrw.de abrufbar

Bodenrichtwertkarte (www.boris.nrw.de)

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Örtliche Ermittlungen

Fachliteratur:

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

b) Theo Gerandy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

c) Mittag, Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die

Belange der Verkehrswertermittlung

d) Sprengnetter-Bibliothek

1.3 Verfahren der Wertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV 21 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. Juli 2021).

2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

Antragsteller: Amtsgericht Schleiden Az. 21 K 11/24

Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 23.06.2025

Vermietungssituation: XX

3. Grundstücksbeschreibung:

3.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Objekt liegt in westlicher Lage von Kall-Wahlen, in leicht geneigtem Gelände, rd. 521 m über NHN. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Wohnhausbebauung geprägt.

Mit rd. 29,3 m Front grenzt das unregelmäßig geschnittene Eckgrundstück nordwestlich an die das Grundstück erschließende Kreisstraße „Rochusstraße“ sowie mit rd. 42,7 m Front westlich an die „West-“ und „Rosenstraße“. Die Straßen sind mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut, asphaltiert und am Bewertungsobjekt mit Gehwegen versehen. Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt etwa 38,5 m.

Weitere Einzelheiten zur Grundstückslage und -gestalt können dem beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) entnommen werden.

Wahlen mit etwa 440 Einwohnern ist Ortsteil der Gemeinde Kall und liegt 6 km südlich des Kernortes in hügeliger, sowie überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Nordeifel-Landschaft. Die Entfernung zur Kreisstadt Euskirchen beträgt ca. 31 km bzw. zur Großstadt Köln etwa 70 km. Schulen, Einkaufszentren, Bahnanschluss, sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Kernort Kall.

3.2 Baurechtliche Ausweisung

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Ortsbereich von Wahlen nicht.

Das Grundstück liegt gemäß § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M-Gebiet) ausgewiesen.

3.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingebaut. Das Grundstück hat Strom-, Wasser-, und Kanalanschluss. Ein Erschließungsbeitrag nach dem BauGB ist gemäß Auskunft der Gemeinde Kall nicht mehr zu zahlen. Der Kanalanschlussbeitrag ist abgegolten.

Nach derzeitiger Rechtslage fallen für Erweiterungen und Verbesserungen an den Erschließungsanlagen keine Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) an.

3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Als "Altlasten" werden Flächen bezeichnet, die durch Ablagerungen oder infolge ehemaliger Industriestandorte belastet sind. Gemäß Auskunft der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Euskirchen besteht keine Altlastenverdachtsfläche.

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

Den Hinweisen zu den Gefährdungspotenzialen des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen (www.gdu.nrw.de), Aktualisierungsstand: 01.03.2022, ist zu entnehmen, dass im angefragten Kilometerquadrat des Bewertungsgrundstücks verlassene Tagesöffnungen (Bergbau) belegt sind. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen werden. Nähere, insbesondere grundstücksscharfe Informationen zum Bergbau sind hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks weder bekannt noch vom Gutachterausschuss ermittelt.

In der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) besteht folgende Eintragung:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -lebenslanges, entgeltliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht- für XX

als Gesamtberechtigte gemäss § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 27.07.2006 (Notar Dr. Thubauville in Schleiden, UR.Nr. 778/2006).
Eingetragen am 03.08.2006.

Hierzu besteht nachfolgender Vertragstext:

Die Eheleute XX
räumen hiermit den Eltern des XX
nämlich den Eheleuten XX

als Gesamtberechtigten gemäß § 428
BGB, an dem eingangs aufgeführten Hausgrundbesitz der Gemar-
kung Wahlen, Flur 5, Flurstück 164 ein lebenslanges und ent-
geltliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht ein.

Das Wohnungsrecht erstreckt sich unter Ausschluss des Eigen-
tumers auf sämtliche Räume des Hauses „ Rochusstraße 33 „ in
53925 Kall-Wahlen, bestehend aus Wohnzimmer, Küche, Bad, 2
Schlafzimmern, 2 Kinderzimmern, jeweils in der ersten Etage
belegen, einem Kinderzimmer im Dachgeschoss und einem Zimmer
im Erdgeschoss.

Das Recht umfasst ferner die Mitbenutzung aller zum gemein-
schaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen und Anlagen,
insbesondere des Gartens.

Als Entgelt ist von den Wohnungsberechtigten eine Kaltmiete
in ortsüblicher Höhe zuzüglich der üblichen Mietnebenkosten
monatlich an den Eigentümer zu zahlen. Die Höhe der derzei-
tigen Zahlungsverpflichtung beträgt 413,00 € (in Worten:
vierhundertdreizehn Euro) monatlich zuzüglich der Heizkos-
ten. In dem vorbezifferten Betrag von 413,00 € sind, mit
Ausnahme der Heizkosten, die übrigen Mietnebenkosten enthal-
ten.

Die weiteren Einzelheiten hierzu werden die Beteiligten in
einem gesonderten Mietvertrag privatschriftlich regeln.

Die Ausübung des voreingeräumten Wohnungs- und Mitbenut-
zungsrechts kann Dritten nicht überlassen werden.

Da das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht an die ortsübliche Kaltmiete gekoppelt ist, ist es für die Ermittlung des Verkehrswertes als wertneutral zu betrachten.

Im Baulistenverzeichnis besteht keine Eintragung.

4. Aufbauten:

4.1 Art der Gebäude und Baujahr

Ifd. Nr. 1 teilweise grenzständig errichtetes, II-geschossiges Zweifamilienwohnhaus, nicht unterkellert, Rochusstraße 33: aufgeteilt in EG mit integrierter Garage und OG sowie teilweise ausgebautes Dachgeschoss, Rochusstraße 35: aufgeteilt in EG und OG sowie ausgebautes Dachgeschoss (laut Bauakte im Jahr 2015 Wiederaufbau des Dachstuhles mit Erhöhung des Drempels nach Brandschaden), Grundbaujahr des Gesamtobjekts nicht ermittelt, laut Bauakte ab ca. 1960 Ausbau einer Scheune zu einem Ladenlokal sowie einer Wohnung, vor 1966 rückwärtige, I-geschossige Erweiterung (Lager o. ä.), heute als Dachterrassen genutzt (hierzu ist keine baurechtliche Genehmigung o. ä. ersichtlich)

4.2 Baubeschreibung

Die Beschreibung wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie nach Eigentümerangaben gefertigt. Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf vorliegenden Unterlagen (Bauakte), Eigentümerangaben 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.

Ifd. Nr. 1 Wohnhaus

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Umfassungswände: meist massiv (ggf. massiv ausgefacht, teilweise Bruchstein), Giebel ggf. in Holzständerbauweise

Fassade: straßen- und teilweise gartenseitig: verputzt und gestrichen, hof- und straßenseitig: Wärmedämmung, verputzt und gestrichen, straßenseitiger Giebel mit Holz verkleidet, grenzständige Giebelwand: Bitumenwandverkleidung in Klinkeroptik, ansonsten gartenseitig: meist mit Faserzementplatten verkleidet sowie teilweise unverputzt

Innenwände: überwiegend massiv, teilweise Leichtbau (z. B. Flur zur Terrasse sowie im OG und im DG)

Geschossdecken: Rochusstraße 33 EG: meist massiv, ansonsten im gesamten Objekt überwiegend Holzdecken

Treppen: Rochusstraße 33 EG: massive Treppe mit Kunststeinbelag o. ä., im OG als offen gestaltete Holztreppe weitergeführt, die vorhandenen Metallstreben dienen gleichzeitig jeweils der Absturzsicherung, DG: Holztritt zum Speicher (nicht ausgebautes Dachgeschoss), Rochusstraße 35

	EG und OG: offene Holzwangentreppen, Metallstreben als Geländer, Holzhandlauf
Fußböden:	Rochusstraße 33 EG und OG: überwiegend Fliesen, Bad OG: in Arbeit (entkernen zum Rohbau), DG (Wohnen): Laminat Rochusstraße 35 EG, OG und DG: meist Laminat, Fliesen im Vorratsraum (Anbau EG), im Büro EG sowie im Schlaf- und Ankleidezimmer im OG, Bad EG: in Arbeit (entkernen zum Rohbau), Duschbad OG: Fliesen, Bad DG: Rohbau
Innenansichten:	Rochusstraße 33 EG, OG: überwiegend tapiziert, im Flur OG: rau verputzt, DG (Wohnen): tapiziert sowie Profilholzverkleidung, Kochbereich und Bad OG: in Arbeit (entkernen zum Rohbau), Rochusstraße 35 EG: meist rau verputzt, Fliesenspiegel in der Küche, Vorratsraum: unverputzt, Wohnen: tapiziert, OG: meist tapiziert sowie Strukturputz im Flur, DG: verspachtelt (tlw. gestrichen, tlw. ohne Belag), Bad EG: in Arbeit (entkernen zum Rohbau), Duschbad OG: Fliesen bis ca. 2,1 oder 1,7 m Höhe, ansonsten verputzt und gestrichen, Bad DG: Rohbau
Deckenflächen:	Rochusstraße 33 EG, OG: überwiegend tapiziert sowie Paneele im Büro OG, DG (Wohnen): tapiziert sowie Profilholzverkleidung in der Dachschräge, Rochusstraße 35 EG: Strukturputz o. ä. (Diele, Essen, Kochen), mit integrierter Beleuchtung (Diele) oder Holzsichtbalken (Essen), Fachwerk am Treppenaufgang sowie verspachtelt (ohne Belag) im Wohnzimmer, OG: meist glatt verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung, teilweise tapiziert (Schlaf- und Ankleidezimmer), DG: verspachtelt, teilweise gestrichen, teilweise ohne Belag, integrierte Beleuchtung, Bad EG: in Arbeit (entkernen zum Rohbau), Duschbad OG: verputzt und gestrichen, integrierte Beleuchtung, Bad DG: Rohbau
Fenster, Terrassentüren (Wohnen):	Rochusstraße 33: meist Holzfensterrahmen mit Zwei-fachverglasung, Rochusstraße 35: überwiegend Kunststofffensterrahmen mit Dreifachverglasung sowie teilweise mit innenliegenden Sprossen
Rollläden (Wohnen):	ohne Rollläden
Türen:	Rochusstraße 33: Eingangstür aus Holz mit Isolierglaseinsatz, Innentüren: glatte (Holz)Türen (Limba) in Holzzargen, Rochusstraße 35: Eingangstür aus Kunststoff/ <u>Aluminium</u> mit Dreifachverglasung und Ornamentglas, im OG und DG meist Kieferholztüren, tlw. mit Sprossen und Glaseinsatz (Duschbad OG)
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Sanitäre Installation:	Rochusstraße 33: Bad OG: in Arbeit (entkernen zum Rohbau), bisher: Dusche, WC und Waschbecken Rochusstraße 35: Bad EG: in Arbeit (entkernen zum Rohbau), Duschbad OG: Dusche, WC, (Hand)Waschbecken, Bad DG: Rohbau
Heizung:	teilweise Zentralheizung vorgesehen, Rochusstraße 33: Räume überwiegend ohne Heizkörper, Einzel- bzw. Kaminofen im Büro vorhanden, Rochusstraße 35: nur vereinzelt Wandheizkörper oder nur Heizungsrohre vorhanden, Einzelöfen im Ess- und Wohnbereich, ansonsten

auch im Duschbad ohne Heizung, Warmwasser dort über Durchlauferhitzer

Dachkonstruktion: (eingeschifftes) (Holz-)Satteldach, teilweise mit Dachschindeln, teilweise mit Betondachsteinen eingedeckt; im Jahr 2015 teilweiser Wiederaufbau des Dachstuhls nach Brandschaden, vorhandene Dachüberstände meist mit Holz verkleidet, teilweise Schneefangsystem

Schornstein: tlw. eingeschalt und verkleidet, tlw. verputzt, tlw. Schornstein aus Edelstahl

Dachentwässerung: überwiegend aus Metallblech (Zink o. ä.)

Sonstiges: integrierte Garage im EG: Holztor

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

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

besondere Bauteile und Einrichtungen:

Holzterrasse EG

Belag (Platten) und Geländer der Dachterrassen

Treppenstufen (von den Dachterrassen) zum Garten (soweit diese nicht bereits in der Brutto-Grundfläche des Gebäudes erfasst sind)

rückwärtige Überdachung (Holzkonstruktion), Markise

Erker (hofseitig, ehem. Ladenlokal, Fensterfront)

Hinweis: Vorhandene Einbauküchen werden nicht mitbewertet.

Bauschäden und –mängel, unfertige Bauteile, wirtschaftliche Wertminderungen (soweit nicht bereits in der Alterswertminderung enthalten):

- Im OG Rochusstraße 33 wurde zwischen Küche und Bad die Wand aufgestemmt um einen Wasserschaden zu beheben. Bis auf die Rohinstallation wurden keine weiteren baulichen Maßnahmen durchgeführt.
- Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die Räume in einem rohbauähnlichen Zustand oder es sind noch erhebliche Restarbeiten durchzuführen. Lediglich im Haus Nr. 35 ist ein benutzbares Bad sowie eine Küche vorhanden.
- Lediglich in drei Räumen des Objektes befinden sich Einzelöfen mit Kaminanschluss. Ansonsten ist das Objekt unbeheizt.
- Insgesamt sind an vielen Stellen Arbeiten begonnen worden, aber noch nicht abgeschlossen.
- Elektroinstallation teilweise ohne Funktion und im unfertigen Zustand.
- Bis auf zwei Außenwände am Haus Nr. 35 ist die Außenfassade erneuerungsbedürftig, am Haus Nr. 33 die gesamte Außenhülle.
- Insgesamt ist ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsrückstau festzustellen.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss
 befestigte Hoffläche, asphaltiert
 Einfriedung allgemein (inkl. Tor)
 Gartenhaus

ohne Wertansatz:

sonstige Schuppen/Unterstände im Garten

4.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

nach örtlichem Aufmaß (Katasternachweis) und Bauzeichnungen

Ifd. Nr. 1 Wohnhaus

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
						Bereich a	Bereich b	Bereich c
DG (Hsnr. 35)	+	1,00	8,7	7,4	a	64,38		
DG (Hsnr. 33)	+	1,00	18,2	7,7	a	140,14		
OG (Hsnr. 35)	+	1,00	8,7	7,4	a	64,38		
OG (Hsnr. 33)	+	1,00	18,2	7,7	a	140,14		
EG (Anbau)	+	1,00	6,0	2,7	a	16,20		
EG (Hsnr. 35)	+	1,00	8,7	7,4	a	64,38		
EG (Anbau)	+	1,00	11,25	3,25	a	36,56		
EG (Hsnr. 33)	+	1,00	18,2	7,7	a	140,14		
Summe						666,32		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							666,32	
								m²

Davon Anbauten EG: 52,76 m²

4.4 Berechnung der Wohnfläche

nach örtlichem Aufmaß, gemäß Wohnflächenverordnung

Ifd. Nr. 1 Wohnhaus

Wohnfläche Wohnung Haus-Nr. 33 (EG, OG, teilweise ausgebauter DG)

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
EG, Diele	+	1,00	2,88	1,02	2,94	1,00	2,94	2,94
Abstellraum/ Garderobe, Höhe = 1,8 m	+	1,00	2,16	0,99	2,14	0,50	1,07	1,07
OG, Flur	+	1,00	4,03	3,98	16,04	1,00	16,04	
Flur	-	1,00	2,03	0,98	1,99	1,00	-1,99	
Flur	-	1,00	0,95	0,85	0,81	1,00	-0,81	13,24
Büro/Kochen	+	1,00	6,99	3,60	25,16	1,00	25,16	
Büro/Kochen	+	1,00	2,30	0,22	0,51	1,00	0,51	
Büro/Kochen	+	1,00	2,54	1,93	4,90	1,00	4,90	
Büro/Kochen	+	1,00	1,04	0,32	0,33	1,00	0,33	30,90
Schlafen	+	1,00	4,39	2,76	12,12	1,00	12,12	
Schlafen	-	1,00	0,57	0,47	0,27	1,00	-0,27	11,85
Wohnen	+	1,00	4,39	3,94	17,30	1,00	17,30	17,30
Dachterrasse	+	1,00	4,05	3,67	14,86	0,25	3,72	3,72
Duschbad	+	1,00	2,75	1,83	5,03	1,00	5,03	5,03
DG, Raum	+	1,00	5,12	3,56	18,23	1,00	18,23	
Raum	-	1,00	3,56	2,50	8,90	0,50	-4,45	
Raum	-	1,00	3,50	0,80	2,80	0,50	-1,40	12,38

Summe Wohnfläche Wohnung Haus-Nr. 33 **98,43** m²

Wohnfläche Wohnung Haus-Nr. 35 (EG, OG, ausgebautes DG)

Raumbezeichnung	+/-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
EG, Diele, Höhe = 2,3 m	+	1,00	3,55	1,16	4,12	1,00	4,12	
Diele	+	1,00	1,93	1,04	2,01	1,00	2,01	
Diele	+	1,00	1,69	1,00	1,69	1,00	1,69	
Diele	-	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	-0,50	
Diele	+	1,00	3,30	3,14	10,36	1,00	10,36	17,68
Essen	+	1,00	3,60	3,57	12,85	1,00	12,85	
Essen	-	1,00	0,13	0,09	0,01	1,00	-0,01	12,84
Kochen	+	1,00	3,54	2,49	8,81	1,00	8,81	8,81
Vorrat, H = 1,9 m	+	1,00	5,03	2,25	11,32	0,50	5,66	5,66
Bad EG	+	1,00	2,77	2,67	7,40	1,00	7,40	7,40
Wohnen EG (ehem. Laden)	+	1,00	7,27	6,72	48,85	1,00	48,85	
Wohnen	-	1,00	1,47	0,51	0,75	1,00	-0,75	
Wohnen	-	1,00	0,35	0,17	0,06	1,00	-0,06	
Wohnen	-	1,00	0,16	0,10	0,02	1,00	-0,02	48,02
Büro EG	+	1,00	4,30	3,24	13,93	1,00	13,93	13,93
Terrasse	+	1,00	5,6	4,0	22,40	0,25	5,60	5,60
Flur (Garten)	+	1,00	3,04	1,85	5,62	1,00	5,62	5,62
Flur OG	+	1,00	4,61	1,17	5,39	1,00	5,39	
Flur	+	1,00	1,17	0,75	0,88	1,00	0,88	
Flur	+	1,00	2,62	1,19	3,12	1,00	3,12	9,39
Duschbad	+	1,00	2,64	1,41	3,72	1,00	3,72	3,72
Schlafen OG	+	1,00	6,55	4,00	26,20	1,00	26,20	
Schlafen	-	1,00	3,14	2,84	8,92	1,00	-8,92	
Schlafen	+	0,50	1,50	0,80	0,60	1,00	0,60	17,88
Ankleide OG	+	1,00	2,91	2,62	7,62	1,00	7,62	
Ankleide	-	0,50	1,50	0,80	0,60	1,00	-0,60	7,02
Dachterrasse	+	1,00	6,25	3,45	21,56	0,25	5,39	5,39
Kind 1	+	1,00	3,37	3,27	11,02	1,00	11,02	11,02
Kind 2	+	1,00	3,63	3,04	11,04	1,00	11,04	11,04
Kind 3	+	1,00	3,59	3,03	10,88	1,00	10,88	10,88
Schlafen DG	+	1,00	6,62	3,31	21,91	1,00	21,91	
Schlafen	-	1,00	0,39	0,34	0,13	1,00	-0,13	
Schlafen	-	1,00	3,31	1,25	4,14	0,50	-2,07	
Schlafen	-	1,00	3,31	1,05	3,48	0,50	-1,74	17,97
Ankleide DG	+	1,00	3,55	2,57	9,12	1,00	9,12	
Ankleide	-	1,00	2,57	1,30	3,34	0,50	-1,67	7,45
Flur DG	+	1,00	2,59	1,29	3,34	1,00	3,34	3,34
Bad DG (Abstellen)	+	1,00	6,88	2,64	18,16	1,00	18,16	
Bad	-	2,00	2,64	1,25	6,60	0,50	-3,30	
Bad	-	2,00	2,64	1,05	5,54	0,50	-2,77	12,09

Summe Wohnfläche Wohnung Haus-Nr. 35 242,75 m²
 Summe Wohnfläche Ifd. Nr. 1 Wohnhaus 341,18 m²

Die Aufteilung der Wohnungen (Zuordnung der Räume) könnte bauseits geändert werden und entspricht ggf. nicht mehr der Aufteilung, welche dem Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht zugrunde liegt.

5. Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.06.2025,

Tag der Ortsbesichtigung 23.06.2025

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da die Immobilie üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude [Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen] und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) durchgeführt, da oftmals auch bei Immobilien mit zwei separaten Wohneinheiten (hier Zweifamilienhaus) der Ertragswert (Renditewert) den möglichen Verkehrswert beeinflusst und bei der Kaufpreisbildung Berücksichtigung findet.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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.

5.2 Bodenwertermittlung

Im Allgemeinen ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln. Liegen aus der näheren Nachbarschaft keine zeitnahen Kaufpreise vor, so sind und können die Kaufpreise von anderen Gebieten herangezogen werden. Zu beachten ist, dass eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Merkmalen Beachtung findet.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, wie z. B.

- Erschließungszustand
- beitragsrechtlicher Zustand
- Lagemerkmale
- Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung
- Bodenbeschaffenheit oder
- Grundstückszuschnitt

sind erforderlichenfalls durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2025 beträgt in dieser Lage von Wahlen 55 €/m² für erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke.

Zusätzlich lagen dem Gutachterausschuss entsprechende Kaufpreise zum Vergleich vor.

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

Ermittlung des Bodenwerts:	
<u>erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land</u> 1.360 m ² x 55 €/m ² =	74.800,00 €
<u>Wertanpassung wegen Grundstücksgröße</u> Keine. Zum einen handelt es sich um ein gut nutzbares Eckgrundstück und zum anderen ist die Abtrennung eines (separaten) Baugrundstücks denkbar.	

5.3 Sachwertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungs-werten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zu-stand) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Sub-stanzwerts (Wert des Bodens, der Gebäude und der Außenanlagen) durchgeführt.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

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 „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile 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 (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten \times Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb 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 miterfasst 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 Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind bereits in der üblicherweise entstehenden Höhe innerhalb der NHK 2010 berücksichtigt.

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. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. 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 Unterhaltsstaus 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 zugrundeliegenden Modell.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z. B. Auswirkungen eines Bauschadens) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d. h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z. B. Abschläge wegen Bauschäden).

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 unter Berücksichtigung der Altersabschreibung erforderlich sind. Komplett neu errichtete (und berücksichtigte) Gewerke müssten ansonsten positiv bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in

wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Ifd. Nr. 1 Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	788,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	666,32 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	525.060,16 €
Baupreisindex (BPI) 23.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	982.912,62 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	982.912,62 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre
• prozentual		73,75 %
• Faktor	x	0,2625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	258.014,56 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	259.514,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	259.514,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 9.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 268.514,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 74.800,00 €
vorläufiger Sachwert	= 343.314,56 €
Sachwertfaktor	× 0,89
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 305.549,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 115.000,00 €
Sachwert	= 190.549,96 €
	rd. 191.000,00 €

1.) vgl. nachfolgende Berechnungen/Erläuterungen

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Ifd. Nr. 1 Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,6	0,4		
Dach	15,0 %	0,5		0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,6		0,4	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen; dabei wird eine Instandsetzung der Bäder unterstellt.	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	16,5 %	49,4 %	25,2 %	8,9 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Ifd. Nr. 1 Wohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1 (Hauptbaukörper)

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude-Standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	16,5	102,30
2	690,00	49,4	340,86
3	790,00	25,2	199,08
4	955,00	8,9	85,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			727,24
gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 727,24 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus	×	1,020
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Garage im EG	×	0,980
• 1 Raum im DG	×	1,010
• tlw. ausgebautes DG	×	1,040
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	763,30 €/m ² BGF
	rd.	763,00 €/m ² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 (Anbauten EG)

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	16,5	151,80
2	1.025,00	49,4	506,35
3	1.180,00	25,2	297,36
4	1.420,00	8,9	126,38
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.081,89 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.081,89 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gem. Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV

• Keine (Funktions- und Abstellräume)	×	1,00
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Keine	×	1,00
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	1.081,89 €/m ² BGF
	rd.	1.082,00 €/m ² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	763,00	613,55	92,08	702,57
Gebäudeteil 2	1.082,00	52,77	7,92	85,69
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				788,00

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

Das 1950 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 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 3 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 ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 75 Jahre =) 5 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 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Holzterrasse EG, ca. 22 m ²	500,00 €
Belag (Platten) und Geländer der Dachterrassen	1.000,00 €
Summe	1.500,00 €

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss	4.500,00 €
befestigte Hoffläche, asphaltiert, ca. 89 m ²	2.000,00 €
Einfriedung allgemein (inkl. Tor)	1.500,00 €
Gartenhaus	1.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-115.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-115.000,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Ertragswertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrags durchgeführt.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem nachhaltig 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 (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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 Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. 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 Unterhaltsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z. B. Auswirkungen eines Bauschadens) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d. h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z. B. Abschläge wegen Bauschäden).

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 (möglichlicherweise höher) zu veranschlagen. Bei der Bewertung werden diese Kosten nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes unter Berücksichtigung der Altersabschreibung erforderlich sind. Komplett neu errichtete (und berücksichtigte) Gewerke müssten ansonsten positiv bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt 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.

Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der geschätzten, marktüblich erzielbaren Netto-kaltmiete unter Berücksichtigung des Mietspiegels der Stadt Mechernich, Stand: 01.08.2023, welcher auch für den Zuständigkeitsbereich des Amtsgerichtes Schleiden uneingeschränkt gilt, unter Berücksichtigung u. a. von Baujahr, (tatsächlicher und unterstellter) Ausstattung, ermittelter Wohnfläche sowie der Wohnlage durchgeführt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	geschätzte, marktüblich erzielbare Netto-kaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ifd. Nr. 1 Wohnhaus	Wohnung Hsnr. 33 EG, OG, DG	98,43		5,50	541,37	6.496,44
	Wohnung Hsnr. 35 EG, OG, DG			4,70	1.140,93	13.691,16
	Garage/ Stellplatz	242,75	1,00	40,00	40,00	480,00
	Kfz.-Stellplatz			15,00	15,00	180,00
Summe		341,18	2,00		1.737,30	20.847,60

In den Mietansätzen ist jeweils die Gartennutzung berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.847,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	5.682,47 €
jährlicher Reinertrag	= 15.165,13 €
Reinertragsanteil des Bodens	1.645,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.519,53 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	x 16,673
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 225.411,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 74.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 300.211,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (analog Sachwert)	- 115.000,00 €
Ertragswert	= 185.211,12 €
	rd. 185.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK), für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	4.776,52
Mietausfallwagnis	2,00	----	416,95
Betriebskosten	----	----	130,00
Summe			5.682,47 (ca. 27 % des Rohertrags)

6. Verkehrswert (Marktwert)

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Wertermittlung wurde nach dem Sach- und Ertragswertverfahren durchgeführt.

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert (Marktwert) aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus bebaut ist. Daher sind neben der Eigennutzung auch Renditeaspekte zu berücksichtigen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) als auch für die Ertragswertermittlung (Mietspiegel, örtlicher Liegenschaftszinssatz) in guter Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren die gleiche Gewichtung (1,0) beigemessen.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 191.000 € ermittelt, der Ertragswert beträgt rd. 185.000 €.

Das gewichtete Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt somit:
[191.000 € + 185.000 €] ÷ 2,0 = 188.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts in Kall - Wahlen, Rochusstraße 33 und 35, wird demnach aufgrund des Sach- und des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 auf rd.

188.000 €

in Worten: einhundertachtundachtzigtausend Euro festgestellt.

Euskirchen, 23.06.2025

gez. Pützer
(Vorsitzendes Mitglied)

gez. Diefenbach
(Gutachter)

gez. Schick
(Gutachter)

Ausgefertigt: Euskirchen, 30.06.2025