



Dies ist eine verkürzte Version des Verkehrswertgutachtens. Es handelt sich um eine Zusammenfassung der wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes. Das Original-Gutachten mit weiteren Informationen, Anlagen und Fotos kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Leverkusen eingesehen werden.

### Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte<sup>1</sup> Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

E-Mail: info@knaeuper.com

Internet: www.knaeuper.com

Datum: 21.10.2025

Az.: **042 K 14/25 - WE 250711\_AG**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für den ½ Anteil an dem mit einem  
**Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 51399 Burscheid, Dierath 62c**  
(Denkmalschutz)



Der **Wert des ½ Anteils an dem Grundstück** ergibt sich rechnerisch aus dem ermittelten Verkehrswert der Grundstücke (Flst. 428 rd. 464.000,00 €, 1/8 MEA an Flst. 421 rd. 1,00 €) zum Stichtag 09.09.2025 mit rd.

**233.000,00 €.**

### Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Originalgutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> Gemäß ISO/IEC 17024

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
3.5	Resümee .....	16
<b>4</b>	<b>Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten .....</b>	<b>17</b>
4.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen .....	17
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	19
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	19
5.3	Sachwertermittlung .....	22
5.4	Ertragswertermittlung (rein nachrichtlich) .....	25
5.5	Bodenwertermittlung Teilbereich B, Flurstück 421 (private Verkehrsfläche).....	27
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>28</b>
6.1	Ausweisung der Einzelwerte .....	30
<b>7</b>	<b>Werteinfluss der Eintragung in Abt. II.....</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Glossar .....</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>36</b>
10.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	36
10.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	36
<b>11</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>37</b>
12	Anlagen .....	37

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (ehemalige denkmalgeschützte Scheune)
Objektadresse:	Dierath 62c 51399 Burscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Burscheid, Blatt 7168
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1) Gemarkung Burscheid, Flur 91, Flurstück 428, Geb.- und Freifläche, Wohnen, Dierath 62c, Größe 573 m <sup>2</sup>  lfd. Nr. 2) 1/8 Miteigentumsanteil an Gemarkung Burscheid, Flur 91, Flurstück 421, Straße Dierath, Größe 209 m <sup>2</sup> (hier Anteil rd. 26 m <sup>2</sup> )  <u>Herschvermerk:</u> lfd. Nr. 3/ zu 1) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fensterdulungsrecht) an der Parzelle Flur 91 Flurstück 429; eingetragen in Burscheid Blatt 6541 Abt. II (s. auch Pkt. 2.4)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Gerichtsstr. 9 51379 Leverkusen  Auftrag vom 04.07.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer gem. Abt. I:	1a) xxx 1 b) xxx - zu je ½ Anteil -

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung des ½ Anteils des Eigentümers unter Abt. I lfd. Nr. 1 a)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	<b>09.09.2025</b> (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	09.09.2025 (15:00 Uhr)
Umfang der Besichtigung etc.:	Innen- und Außenbesichtigung

- Teilnehmer am Ortstermin: xxx, xxx sowie die Sachverständige
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- Grundbuchabschrift vom 07.05.2025
- Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500
  - Bauakte Stadt Burscheid
  - Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
  - Bewilligungen zum Herrschvermerk und den Eintragungen in Abt. II
  - Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Baulasten, Anliegerbescheinigung, Altlasten, Denkmalbehörde)
  - Bodenrichtwert 2025

#### 1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- a) Führung eines Gewerbetriebes: Gemäß schriftlicher Auskunft des Gewerbebeamten vom 12.08.2025 wird unter der Anschrift Dierath 62c kein Gewerbe geführt.
- b) Zubehörteile: keine; die augenscheinlich ältere und einfache, einzeilige Einbauküche wird nicht als Zubehör i.S. d. § 97 Abs. 1 BGB betrachtet.
- c) Lage- und Gebäudepläne: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt
- d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: liegen nicht vor
- e) Baulasteneintragungen: ja, auf Flurstück 421 (s. Anlage 6)
- e) sonstiges: Denkmalschutz
- f) Lichtbilder: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen  
Kreis: Rheinisch-Bergischer Kreis  
Ort und Einwohnerzahl: Burscheid:

(ca. 19.000 Einwohner<sup>2</sup>)

Die Kleinstadt Burscheid liegt im Bergischen Land nordöstlich von Leverkusen und ist geprägt durch viele kleine Ortschaften und durch ihr Stadtzentrum mit Marktplatz und Kirche. Burscheid wurde bereits 1175 erstmals urkundlich erwähnt. 1856 bekam die damalige Landgemeinde durch den preußischen König Friedrich Wilhelm IV. die Stadtrechte verliehen.

Der Wirtschaftsstandort Burscheid ist über den Autobahnanschluss hervorragend an internationale Verkehrsachsen angebunden. Großflughäfen und Messestandorte sind innerhalb einer halben Stunde Fahrtzeit zu erreichen. Die Wirtschaft Burscheids ist geprägt durch eine hohe Konzentration von Arbeitsstätten der Automobilzulieferindustrie. Die Randlage der Stadt zum Naturpark Bergisches Land bietet gleichzeitig die Nähe zu Naherholungsräumen.

In Burscheid gibt es zwölf Kindertageseinrichtungen, drei Grundschulen, eine Realschule und eine Hauptschule. Seit dem Schuljahr 2014/15 gibt es in Burscheid zusätzlich eine Gesamtschule in kirchlicher Trägerschaft. Eine Vielzahl an Sportstätten und ein Hallenbad bieten sportliche Betätigungsmöglichkeiten. Eine Theaterhalle, das Haus der Kunst und das Jugendzentrum sorgen für weitere Freizeitmöglichkeiten.

#### Ortslage Dierath:

Der Ortsteil Dierath befindet sich im westlichen Stadtgebiet an der Kreisstraße 2, die aus östlicher Richtung kommend von Burscheid-Kuckenberg nach Leverkusen-Lützenkirchen führt. Dieses ländlich geprägte Straßendorf verfügt über eine Grundschule und eine freiwillige Feuerwehr. Ansonsten besteht es aus einer Ansammlung von vorwiegend freistehenden Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern sowie einigen gut erhaltenen und sanierten Fachwerkbauwerken, die größtenteils unter Denkmalschutz stehen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Burscheid beträgt ca. 3,5 - 4 km.

---

<sup>2</sup> Stand 31.12.2023

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Leverkusen (ca. 12 km entfernt)  
Köln-Zentrum (ca. 32 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 38 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
AS Burscheid, A1 Dortmund - Köln (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:  
Regionalbahnhof Opladen (ca. 8 km entfernt)

Flughafen:  
Köln/ Bonn, Düsseldorf (ca. 35 km bzw. 48 km entfernt)

demografische Struktur:<sup>3</sup>

Durchschnittsalter ca. 44,5 Jahre.  
Altersverteilung:  

- < 18 Jahre: ca. 18 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 11 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 19 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 31 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 21 %

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Burscheid in der Ortschaft Dierath in 2. Baureihe von der Durchgangsstraße K2. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, weiterführende Schulen und Ärzte sowie Gastronomie sind entlang der nördlich gelegenen L291 und im Zentrum von Burscheid vorhanden. Der (private) Waldorf Kindergarten sowie die Gemeinschaftsgrundschule Dierath sind fußläufig erreichbar.

Anbindung an den ÖPNV:

Die nächstgelegene Bushaltstelle (Fahrtrichtung Burscheid - Leverkusen-Mitte) befindet sich in Kuckenberg, ca. 15 Gehminuten entfernt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser mit geneigten Dächern

Beeinträchtigungen:

keine

Sonstige Gefährdungen:

keine erhöhte Gefahr durch Überschwemmung oder Starkregen<sup>4</sup>

Topografie:

nahezu ebenes Grundstück

Lagequalität:

mittlere Wohnlage, mäßige Verkehrslage

<sup>3</sup> Quelle stadtistik.de/stadt/burscheid Stand zum 31.12.2022

<sup>4</sup> Quelle: geoportal rbk und dieversicherer.de

Blick auf die Nachbarbebauung



K2 Richtung Westen



K2 Richtung Osten

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksbreite:  
i. M. ca. 27 m

Grundstückstiefe:  
i. M. ca. 25 m

Grundstücksgröße:  
573 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

Unmaßstäbliche Lageskizze

**s. Originalgutachten**

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	tlw. verkehrsberuhigt ausgebaute Kreisstraße mit Anlieger- und regem ortskundigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (s. Baulast)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.08.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 7168, folgende Eintragungen:</p> <p>lfd. Nr. 1) <b>Beschränkt persönliche Dienstbarkeit</b> - Wasserleitungsrecht nebst Bau- und Benutzungsbeschränkung - für die Energieversorgung Leverkusen GmbH; mit Bezug auf die Bewilligung vom 26.10.1978; eingetragen am 10.11.1978.</p> <p>lfd. Nr. 2-4) gelöscht</p> <p>lfd. Nr. 5) <b>Zwangsversteigerungsvermerk</b>, lastend auf dem ½ Anteil Abt. I Nr. 1a)</p> <p>Die Belastungen in Abt. II werden gemäß den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Rechtspfleger wird bei der Durchführung der Versteigerung ggf. einen entsprechenden Ersatzwert nach den §§50-51 ZVG festsetzen.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7 verwiesen.</p>
---------------------------------------	---

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke:

Es besteht ein das Bewertungsgrundstück begünstigendes Geh- und Fensterrecht (BV lfd. Nr. 3/zu 1). Laut vorliegender Bewilligung vom 17.12.1997 ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Flurstücks 428 berechtigt die Zufahrt auf Flurstück 429 auf einer Breite von 50 cm zum Gehen mitzubeneutzen. Das Abstellen von Fahrzeugen oder Lagern von Materialien ist ausgeschlossen, ebenso jegliche Einschränkung der lichten Durchfahrtsbreite. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flst. 429) ist verpflichtet, Fenster in der auf der Grenze stehenden Wand des auf dem herrschenden Grundbesitz aufstehenden Gebäudes zu dulden. Die Kosten der Unterhaltung des mitbenutzten Zufahrtstreifens von 50 cm tragen die beiden Eigentümer je zur Hälfte.

Die für das Bewertungsgrundstück hieraus resultierenden Vorteile werden in den allgemeinen Wertansätzen (Bodenwert, bauliche Ausnutzung) berücksichtigt (s. auch Pkt. 5.3.2.9 c).

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind gemäß Recherchen nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:  
(s. Anlage 5)

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Burscheid vom 04.07.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

#### Blatt 1282 (zu Flst. 428)

**Vereinigungsbaulast** lastend auf den Flurstücken 428 (Nr. 62c) und 429 (Nr. 62d)

#### Blatt 1044 (belastet ist Flst. 421, Verkehrsfläche):

1. **Erschließungsbaulast** zugunsten Flst. 428 (Nr. 62c)
2. **Abstandflächenbaulast** zugunsten Flst. 428 (Nr. 62c)
3. **Abstandflächenbaulast** zugunsten Flst. 420 (Nr. 62a)
4. **Erschließungsbaulast** zugunsten Flst. 419 (Nr. 62), 418 (Garagengrundstück) und 417 (Nr. 62b)
5. **Erschließungsbaulast** zugunsten Flst. 429 (Nr. 62d)

6. **Erschließungsbaulast** zugunsten Flst. 428 (Bewertungsgrundstück 62c) und 429 (Nr. 62d),

Denkmalschutz:  
(s. Anlage 6)

Gemäß Denkmalschutzliste der Stadt Burscheid wird das Objekt Dierath 62c unter der Nr. DE-0537 8008-A0047 als Denkmal geführt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen. Eine bauliche Ausnutzung ist danach zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenbereichssatzung nach § 34 (4) BauGB:  
(s. Anlage 4)

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Abordnungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB mit folgenden Festsetzungen:

- max. 2 Vollgeschosse,
- max. 200 m<sup>2</sup> bebaute Fläche

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorliegende Baugenehmigung datiert auf den 10.08.1998. Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung erfolgte (ohne Beanstandung) am 30.12.1999. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, den denkmalbehördlichen Auflagen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks-      baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)  
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand:              Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für  
Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG bei-  
tragsfrei.<sup>5</sup>

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befinden sich zum Stichtag ein bis zwei provisorisch angelegter Pkw-  
Stellplatz im Freien. Das Objekt ist eigengenutzt.

---

<sup>5</sup> Schriftliche Auskunft vom 12.08.2025 , TWB

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für Freiheit von verdeckten oder verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<b>Einfamilienhaus</b> (umgebaute, denkmalgeschützte ehemalige Scheune), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; tlw. ausgebauten Dachgeschoss (Zwischendecken/ Emporen); freistehend
Baujahr:	<b>frühes 19. Jahrhundert</b> - Ursprungsbaujahr gem. Denkmalliste  <b>1999</b> - Umbau zu einem Wohnhaus und Kernsanierung gemäß Bauakte
Modernisierung:	keine (augenscheinlich und gem. Angabe der Eigentümerin zu 1 b)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. <sup>6</sup>
Nachrüsten im Bestand/ Maßnahmen nach § 47 GEG u.a. <sup>7</sup> :	Bisher erfolgten augenscheinlich keine energetischen Sanierungen. Das Gebäude wurde gemäß Aktenlage entsprechend der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Wärmeschutzverordnung (WSVO) errichtet. Vorbehaltlich ergänzender Recherchen ist damit der Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 erfüllt. Die Brennwertheizung ist zum Stichtag rd. 26 Jahre alt und

<sup>6</sup> Keine Pflicht zur Vorlage bei Verkauf oder Vermietung, da denkmalgeschütztes Gebäude (s. §79 Abs. 4 Satz 2 GEG).

<sup>7</sup> Gebäudeenergiegesetz, in Kraft getreten zum 01.01.2020, zuletzt geändert 2023

aus wirtschaftlichen Gründen alsbald auszutauschen, warmwasserführende Leitungen sind entsprechend den Vorschriften wärme gedämmt.

Barrierefreiheit: eingeschränkt, versetzte Ebenen und Stufen im Erdgeschoss

Außenansicht: insgesamt vorgehängte Fassade mit Holzschalung, Sockelbereich mit Ziegelverblender (Material und Farbe in Abstimmung mit der Denkmalbehörde)

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

Diele mit Treppenaufgang zur Empore 1, Gäste-WC, Gäste-/ Kinderzimmer, Bad, Schlafzimmer, Wohnraum, Esszimmer, Küche mit Treppenaufgang zur Empore 2, Wirtschaftsräume (Abstellraum mit Heizung, Waschküche), 2 Terrassen

#### Dachgeschoss:

Empore 1 mit Flur, 1 Zimmer, Abstellraum, Empore 2 offen zum Wohn-/ Esszimmer, wohnlich ausgebaut jedoch ohne Heizung (genehmigt als Speicher)

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Fachwerk (Eiche)

Fundamente: Beton, Bruchstein

Umfassungswände: Holzfachwerk mit Lehmausfachung tlw. Ausmauerung, Wärmedämmung und vertikale Holzverschalung

Innenwände: Fachwerk (Eiche)

Geschossdecken: Emporen als Holzbalkendecken

Treppen:

#### Geschosstreppen:

Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz, Stahlgeländer mit Holzhandlauf

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz mit Oberlicht

Dach:

#### Dachkonstruktion:

Holzdach

#### Dachform:

Satteldach

#### Dacheindeckung:

Dachpfannen (Jansen-Dings JD 16 gem. Vorgabe Denkmalmamt); Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter
Heizung:	Gas-Zentralheizung als Brennwert-Außenwandtherme, Fabr. Giersch Bj.1999 (gemäß Angabe Eigentümerin u. Schornsteinfegerin); Raumheizung mittels Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung mit Warmwasserspeicher

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich (Heizestrich) vorwiegend mit terrakottaartigen Fliesen und Intarsien, Teppichboden und Parkett in den Schlafräumen
Wandbekleidungen:	Fachwerk, Lehmputz, tlw. Gipskarton und Tapeten, Bad mit Wandfliesen
Deckenbekleidungen:	sichtbare Deckenbalken mit darauf- oder dazwischenliegender weißer Nut- und Federschalung
Fenster:	Fenster-/ Fenstertüranlagen und feststehende Fensterelemente zwischen den Holzbalken aus Holz mit Isolierverglasung; ohne Rollläden (Denkmalschutz!)
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> vorw. weiß lackierte Stiltüren, tlw. mit Glasausschnitt, Holzzargen, Edelstahlbeschläge
sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC:</u> wandhängendes WC mit integriertem Spülkasten, kleines Handwaschbecken, verchromter Einhebelmischer weiße Sanitäröbekte  <u>Bad:</u> eingebaute Pool-Wanne mit Massagedüsen, ebenerdige Dusche mit Ganzglasabtrennung, wandhängendes WC mit integriertem Spülkasten, Waschbecken; verchromter Einhebelmischer farbige Sanitäröbekte (grau)

Küchenausstattung:	alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, Kücheninventar nicht Bewertungsgegenstand (vgl. Zubehör)
Grundrissgestaltung:	individuell, etwas unzweckmäßig da z. B. <ul style="list-style-type: none"><li>• Zugang zum einzigen Bad nur durch das Schlaf- und das Gästezimmer möglich</li><li>• extreme Raumhöhen im Wohn- und Esszimmer (erschwerter Reinigung, Heizkosten!)</li><li>• zahlreiche Höhenunterschiede und Stufen im Erdgeschoss</li></ul>

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Offensichtlich erkennbar und auf Nachfrage benannt: <ul style="list-style-type: none"><li>- bodentiefe Fenstertür im Flur Richtung Norden lässt sich nur eingeschränkt öffnen, da die Türzargen des Gästezimmers und Gäste-WCs zu dicht Richtung der Außenwand eingebaut wurden</li><li>- Ortgangbretter stark verwittert und anstrichbedürftig</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt als dem Alter entsprechend und gepflegt zu beurteilen.

### 3.3 Nebengebäude

Auf der Nordseite befindet sich ein projektiertes massives Gartengerätehaus (ca. 3 m x 5 m grob geschätzt), d. h. es stehen zum Stichtag lediglich die Grundmauern auf einer Bodenplatte (s. Fotoanlage). Ob für dieses Nebengebäude eine baubehördliche und denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist oder vorliegt ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Der „Rohbau“ bleibt daher ohne Wertansatz.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Gas, Wasser, Strom, Kanalanschluss), Wegebefestigung (vorw. Betonsteinpflaster), Terrassen aus polygonalen Natursteinplatten, einfache Gartenanlagen und Pflanzungen

### 3.5 Resümee

Es handelt sich um ein sehr individuell gestaltetes Wohnhaus in gutem baulichem Zustand. Die Aufteilung entspricht aufgrund der Anzahl und Anordnung von Bad, Schlafräumen und Kinderzimmern nicht der eines üblichen Einfamilienwohnhauses. Das Objekt eignet sich eher für einen zwei bis maximal drei Personenhaushalt.

Das Grundstück befindet sich in 2. Baureihe der Ortsdurchfahrt Dierath. Die Zuwegung ist über Baulasten und den 1/8 Miteigentumsanteil an der Parzelle 421 öffentlich-rechtlich und privatrechtlich gesichert. Die ehemalige Fachwerkscheune steht unter Denkmalschutz, sodass es bei baulichen und gestalterischen Maßnahmen der Zustimmung der Denkmalbehörde bedarf.

Die Grundrissebene im Erdgeschoss ist durch zahlreiche Stufen unterbrochen, so z. B.

1 Stufe von der Diele zu den Wirtschaftsräumen, zum Gäste-WC und Gäste-/ Kinderzimmer, 2 Stufen zum Schlafzimmer und Bad, 2 Stufen zur Küche. Über Wohn- und Esszimmer befindet sich der Luftraum mit Untersicht zum Satteldach, sodass die Raumhöhe in diesen Räumen bis zum First ca. 7 m beträgt. Sichtbare Fachwerkstrukturen, teilweise mit Lehmausfachungen oder feststehenden Isolierverglasungen in Holzrahmen dominieren die Räume.

Das Objekt verfügt über eine nach Westen und eine nach Süden ausgerichtete Terrasse. Die ursprünglich geplante und genehmigte Garage mit angeschlossenen Geräteräumen wurde nicht errichtet. Auf dem Grundstück befindet sich lediglich ein provisorisch angelegter Pkw-Abstellplatz für 1-2 Fahrzeuge.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es sich um ein, aufgrund der sehr individuellen Grundrissgestaltung und des Denkmalschutzes, etwas eingeschränkt marktgängiges Wohnhaus handelt.

## 4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

### 4.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden in Anlehnung an die BauNVO, die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die DIN 283 und die DIN 277-1:2005-02, ermittelt bzw. den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte entnommen. Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung und nicht für mietrechtliche Vereinbarungen dienen.

#### 4.1.1 Bebaute Fläche

Mit aufstehenden Gebäuden<sup>8</sup> bebaute Flächen:

Wohnhaus	<b>167 m<sup>2</sup></b>
----------	--------------------------

#### 4.1.2 Wohn-/ Nutzfläche (vgl. Anlage 9), rd.

##### **Wohnfläche**

Erdgeschoss	116 m <sup>2</sup>
Empore 1 (Zimmer, Flur)	19 m <sup>2</sup>
Summe Wohnfläche	<b>135 m<sup>2</sup></b>

##### **Nutzfläche**

Erdgeschoss (Abstell-/ Heizungsraum und Waschküche)	24 m <sup>2</sup>
Emporen 1 + 2 (Speicher u. kleiner Abstellraum)	19 m <sup>2</sup>
Summe Nutzfläche	<b>43 m<sup>2</sup></b>

Summe Wohn-/ Nutzfläche	<b>178 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	--------------------------

#### 4.1.3 Bruttogrundflächen (DIN 277-1:2005-2, vgl. Anlage 6), rd.

Wohnhaus Typ 1.21 (EG aDG, davon rd. 39 % Laufraum im DG)	<b>221 m<sup>2</sup></b>
Anbau Typ 1.23 (EG, flach geneigtes Dach)	<b>56 m<sup>2</sup></b>
Summe BGF	<b>277 m<sup>2</sup></b>

<sup>8</sup> In dieser Wertermittlung wird abweichend von der aktuellen Benutzungsverordnung nicht die gesamte befestigte Grundstücksfläche, sondern nur die mit Gebäuden bebaute Grundstücksfläche als bebaute Fläche bezeichnet.

#### 4.1.4 Gesamtnutzungsdauer

In Anlehnung an das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses und der AGVGA wird die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit **80 Jahren** angenommen.

#### 4.1.5 Restnutzungsdauer/ Alterswertminderung

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich noch genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die ursprünglich Ende 19. Jahrhundert errichtete Scheune wurde 1999 zu einem Einfamilienwohnhaus umgenutzt und kernsaniert.

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

- Jahr der Kernsanierung: 1999
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

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

erhalten gebliebenen Gebäudeteile <sup>9</sup>	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	10 %

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

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 8 \text{ Jahre.}$$

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

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 1999 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 8 \text{ Jahre} = 1991.$$

Die Restnutzungsdauer ergibt sich für das **Wohnhaus** im vorliegenden Fall aus der Gesamtnutzungsdauer (80 J.) abzüglich fiktivem Alter (34 J.) zum Stichtag mit **46 Jahren**. Die Alterswertminderung erfolgt gemäß Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses linear für das Wohnhaus mit 42,5 %.

<sup>9</sup> Vgl. auch ImmoWertV 21 Anlage 2 II. 1. Allgemeines

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem denkmalgeschützten Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51399 Burscheid, Dierath 62c zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Burscheid	7168	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche)
Burscheid	91	428	573 m <sup>2</sup>
Burscheid	91	421	209 m <sup>2</sup> (anteilig rd. 26 m <sup>2</sup> )

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in zwei Teilgrundstücke aufgeteilt.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche (anteilig)
A Flst. 428, bebaut	Einfamilienhaus (Bauland)	573 m <sup>2</sup>
B Flst. 421, gemeinschaftliche Zufahrt mit 1/8 MEA	unbebaut (Verkehrsfläche)	26 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		599 m <sup>2</sup>

### 5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

#### 5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur nachrichtlich und unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

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

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

**Die Wertermittlung erfolgt nach dem Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV21 in Anlehnung an das zum Stichtag gültige Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses.**

### 5.2.2 Besonderheiten des Denkmalschutzes

Am 01.10.1996 wurde die ehemalige Scheune Dierath 62 von der Stadt Burscheid als Denkmal eingestuft (vgl. Anlage 6). Die Erhaltung und Nutzung des gemäß Angabe im frühen 19. Jahrhundert errichteten Fachwerkgebäudes liegt gem. § 2(1) DSchG aus volksculturellen und wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

Gemäß Denkmalschutzgesetz haben die Eigentümer die Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen (vgl. DSchG Ziff.3).

Die Bewertungsliteratur räumt dem Denkmalschutz eine Verkehrswert beeinflussende Eigenschaft ein. Hiernach ist zu prüfen, ob die Auswirkung des Denkmalschutzes einen positiven Einfluss auf den Verkehrswert ausübt oder aber die Unterschutzstellung eine Wertminderung bedeutet.

Zunächst ist diesbezüglich der Bodenwert zu untersuchen. Der Denkmalschutz verbietet häufig die unter Umständen höherwertige Nutzung vergleichbarer freigelegter Grundstücke und schreibt eine der kulturhistorischen Bedeutung des Objekts Rechnung tragende oftmals minderwertigere Nutzung vor. Dies ist beim vorliegenden Objekt nicht der Fall. Die bauliche Ausnutzung entspricht der ortsüblichen bzw. lagetypischen Ausnutzung. Somit hat der Denkmalschutz im vorliegenden Fall keine Auswirkung auf den Bodenwert.

Des Weiteren ist für die Bewertung von ausschlaggebender Bedeutung, welche Kosten für die Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben zu veranschlagen sind. Die Kosten sind u. U. wegen der denkmalpflegerischen Bedingungen nicht unerheblich höher als die Kosten, die für die Instandhaltung eines vergleichbaren, nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes anfallen würden.

Durch den Denkmalschutz bedingte zukünftige Vermögensvorteile wird ein potentieller Käufer ebenso in seine Preisvorstellungen einbeziehen wie Wertnachteile, z. B. durch denkmalspezifische Modernisierungsmehrkosten.

Vermögensvorteile können sich einerseits aus Steuereinsparungen, auf die ein Rechtsanspruch besteht, und andererseits aus Leistungen, wie z.B. Zuschüssen, gem. §35 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) ergeben. Es ist zu berücksichtigen, dass sich Zuschüsse einerseits und Steuervorteile andererseits gegenseitig beeinflussen. So mindern Zuschüsse die Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen. Zuschüsse stehen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung und müssen durch die Koppelung an die öffentlichen Haushalte für die Zukunft sicherlich immer mehr in Frage gestellt werden. Evtl. Zuschüsse bleiben wegen der großen Unsicherheiten hier unberücksichtigt. Somit spielt die Einkommensteuerersparnis bei möglichen Vermögensvorteilen erfahrungsgemäß die größere Bedeutung.

Die Steuervorteile werden bei der Wertermittlung jedoch nur soweit berücksichtigt, wie sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Also nicht die konkreten Vermögensvorteile, die die jeweiligen Eigentümer zukünftig genießen, sondern nur solche, die für „jedermann“ als werterhöhend eingestuft werden. Entscheidend hierbei ist u.a., ob das Objekt zukünftig zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder ob es der Erzielung von Erträgen dient. Bei den steuerlichen Auswirkungen müssen zudem aufgrund unterschiedlicher persönlicher Einkommensverhältnisse auch unterschiedliche Teilmärkte berücksichtigt werden. Aus Sicht der Sachverständigen sollten hier mögliche Vorteile mit äußerster Vorsicht und wenn überhaupt so niedrig wie möglich angesetzt werden.

### 5.2.3 Bodenwertermittlung

#### **s. Originalgutachten**

## 5.3 Sachwertermittlung

### 5.3.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 5.3.2 Eingangswerte für das Sachwertverfahren<sup>10</sup>

#### **s. Originalgutachten**

---

<sup>10</sup> Erläuterung der Begriffe s. Glossar

### 5.3.2.1 Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§8(3) ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete) korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber etc. mitgeteilt worden sind.

#### a) Schäden/ Mängel/ erforderliche Instandsetzungen

Die Wertminderung für erforderliche Instandsetzungen und zu behebende Schäden und Mängel, (s. Pkt. 3.2.6, keine Modernisierungen!), die über eine normale Abnutzung hinausgehen, wird mit pauschal **5.000,00 €** in Ansatz gebracht. Im Rahmen der Wertermittlung ist die Abschlagshöhe regelmäßig als reine marktgerechte Wertminderung zu verstehen, die nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch ist, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäß instand gehaltenen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen ist.

#### b) Mehraufwendungen wegen denkmalgemäßer Instandhaltung

Die Eigenschaften als Baudenkmal und die damit verbundenen zukünftigen Mehraufwendungen wegen denkmalgemäßer Instandhaltung werden durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt. Dieser ergibt sich unter Berücksichtigung möglicher Zuschüsse zu Maßnahmen, die der Erhaltung des Denkmals dienen und steuerlicher Vorteile, aus einem Zuschlag von 25 % auf die Instandhaltungskosten für das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude (vgl. Pkt. 5.5.2.4), d. h. in Höhe von rd. **3,50 €/m<sup>2</sup>/Jahr**.

Die Mehrkosten werden über die in den Verfahren angesetzte Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und in Abzug gebracht.

$3,50 \text{ €/m}^2 \times 178 \text{ m}^2 \text{ (Wohn-/ Nutzfläche)} = 623,00 \text{ €/Jahr} \times 28,203^{11} = \text{rd. - } \mathbf{17.570,00 \text{ €}}$ .

#### c) Werteinfluss begünstigender Baulasten und Rechte

Zugunsten des zu bewertenden Flurstücks 428 ist an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu Lasten der Flurstücke 421 und 429 jeweils eine Abstandsflächenbaulast eingetragen. Darüber hinaus besteht ein begünstigendes Geh- und Fensterduldungsrecht zulasten des Flurstücks 429 und eine Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 429.

Auf dem Grundstück hätte grundsätzlich auch ohne diese Baulasten und Rechte eine ortsübliche Wohnhausbebauung realisiert werden können. Im vorliegenden Fall konnte der Umbau der teils grenzständigen denkmalgeschützten Scheune zu einem Wohnhaus jedoch nur durch die Eintragungen der Baulasten und Rechte in Abt. II genehmigt werden.

Das Grundstück erfährt damit grundsätzlich eine quantitative Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Scheune. Die damit zukünftig höherwertige Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zu Wohnzwecken, ist im Ansatz des ortsüblichen Bodenwertniveaus für Wohnbauflächen ausreichend berücksichtigt. Ein weiterer Einfluss auf den Verkehrswert wird nach sachverständiger Auffassung nicht gesehen.

<sup>11</sup> Barwertfaktor 46 Jahre, 2,3% unterjährig nachschüssig, vgl. Ertragswertberechnung

5.3.3 Sachwertberechnung

**s. Originalgutachten**

## 5.4 Ertragswertermittlung (rein nachrichtlich)

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

#### 5.4.2 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren<sup>12</sup>

**s. Originalgutachten**

---

<sup>12</sup> Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe siehe Glossar

## 5.5 Bodenwertermittlung Teilbereich B, Flurstück 421 (private Verkehrsfläche)

### *Lageplan s. Originalgutachten*

Die Eigentümern des hier zuvor bewerteten Wohnhausgrundstücks Dierath 62c sind laut Grundbuch auch Miteigentümers eines 1/8 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 421. Das Flurstück 421 mit einer Gesamtgröße von 209 m<sup>2</sup> dient als private Zufahrt von der Kreisstraße zu den Wohngebäuden und Garagen, die in 2. Baureihe liegen.

Das Flurstück ist mit einer Erschließungsbaulast zugunsten der Flurstücke 417, 418, 419, 428 und 429 sowie mit einer Abstandflächenbaulast zugunsten der Flurstücke 420 und 428 belastet.

Die öffentlich-rechtliche Erschließung der Hinterlieger und des zuvor bewerteten Grundstücks (Teilfläche A, Flst. 428) ist durch diese Wegeparzelle und die eingetragene Erschließungsbaulast gesichert. Eine Bebauung der hinteren Grundstücke gemäß § 34 (4) BauGB wird durch dieses Flurstück 421 erst ermöglicht.

Der anteilige Wert des Flurstücks 421 ist somit bereits in der unter Pkt. 5.3.4 erfolgten Bodenwertermittlung des baureifen Flurstücks 428 (Teilbereich A) enthalten.

Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden wird der Wert des 1/8 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

### **Gemarkung Burscheid, Flur 91, Flurstücks 421**

zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 symbolisch mit rd.

**1,00 €**

geschätzt.

## 6 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

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

Der **marktangepasste Sachwert** beträgt rd. **466.000,00 €**. Der rein nachrichtlich ermittelte Ertragswert stützt das Ergebnis mit rd. **458.000,00 €** sehr gut (Abweichung rd. 2 %).

Der Gesamtwert der im Grundbuch von Burscheid Blatt 7168 im Bestandsverzeichnis geführten Grundstücke beträgt:

Bewertungsteilbereich A (Flst. 428, bebaut mit EFH)	466.000,00 €
Bewertungsteilbereich B (Flst. 421, 1/8 MEA Verkehrsfläche)	1,00 €
Summe	466.001,00 € rd. <b><u>466.000,00 €</u></b>

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

### 51399 Burscheid, Dierath 62c

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Burscheid	7168	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Burscheid	91	428, 421

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 mit rd.

**466.000,00 €**

**in Worten: vierhundertsechszigtausend Euro**

geschätzt.

Vergleichszahlen, ohne BoG (489.000,00 €)

Bodenwertanteil → 46,8 %

Rohertragsfaktor → 28,1-fach

Quadratmeterpreis bei 135 m<sup>2</sup> (anrechenbarer) Wohnfläche → 3.622,00 €Plausibilisierung

Laut den im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten durchschnittlichen Kaufpreisen für Ein-/ Zweifamilienhäusern in Burscheid (Auswertungszeitraum 2022 bis 2024) liegen die Kaufpreise von Objekten der Baujahre 1995 bis 2009 bei Ø 3.375,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (±657 €/m<sup>2</sup>).

In Anbetracht der Bauweise, des Jahres der Kernsanierung, des Denkmalschutzes und der Lage ist der geschätzte Verkehrswert somit plausibel.

Der **Verkehrswert** des ½ Anteils des Eigentümers gem. Abt. I Nr. 1a) ergibt sich rechnerisch somit mit rd.

**233.000,00 €****in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro**

Hinweis: Die besonderen Umstände, die sich für den Ersterer z. B. aus der Bewirtschaftung seines ½-Anteils in Verbindung mit dem ½ Anteil des fremden anderen Eigentümers ergeben, bleiben unberücksichtigt.

Leverkusen, den 21.10.2025

gez.: Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Die Sachverständigen bescheinigen durch ihre Unterschriften zugleich, dass ihnen keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

**Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt.**

## 6.1 Ausweisung der Einzelwerte

Gemäß den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes sind die Flurstücke einzeln auszuweisen. Es wird jedoch ein Gesamtausgebot empfohlen, da es sich hier um eine räumliche und wirtschaftliche Einheit handelt.

Sofern die Flurstücke tatsächlich einzeln versteigert werden, wäre die Erschließung des Flurstücks 428 dennoch über die eingetragene Baulast gesichert, da diese als öffentlich rechtliche Sicherung auch gegenüber dem neuen Eigentümer wirkt. In diesem Fall wäre jedoch die zusätzliche Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

<i>Bestandsverzeichnis</i>	<i>Lfd. Nr. 1</i>	<i>Lfd. Nr. 2</i>
<i>Flurstück</i>	428	421
<i>Verkehrswert, unbelastet</i>	466.000,00 €	1,00 €
<i>½ Anteil Abt. I 1a)</i>	233.000,00 €	0,50 €

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

## **7 Werteinfluss der Eintragung in Abt. II**

Lfd. Nr. 1) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Laut vorliegender Eintragungsbewilligung vom 26.10.1978 handelt es sich um ein Recht für die Energieversorgung Leverkusen (EVL) eine Wasserleitung zu bauen und zu unterhalten.

### ***Lageskizze s. Originalgutachten***

Wie dem der Bewilligung angehängten Lageplan zu entnehmen ist, verläuft die Wasserleitung nördlich des Bewertungsgrundstücks in ca. 127 m Entfernung auf dem Flurstück 150, welches zum Stichtag als Flurstück 429 (Dierath 62d, s. Anlage 3) fortgeführt ist. Der Eintrag hat somit keinen Werteeinfluss für das hier zu bewertende Flurstück 428 (entstanden aus Flst. 190).

## 8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und nicht z.B. zu privat-wirtschaftlichen oder beleihungsrelevanten Zwecken. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Die im Auftrag des Gerichts ausgearbeiteten Gutachten oder Stellungnahmen besitzen keine Schutzwirkung zu Gunsten Dritter! Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Gutachten wird daher ausgeschlossen. Soweit dieser Ausschluss in besonderen Fällen nicht möglich ist, gelten die v.g. Einschränkungen zur Haftung und Gewährleistung.

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

## 9 Glossar

### 9.1.1.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudedefläche (m<sup>2</sup>) 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.

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

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

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

#### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

## **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 9.1.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

## 10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 10.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**GEG:**

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

**DIN 277**

“Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau ” Ausgabe 6/1987

### 10.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024/25
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024/25
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigenverlag
- [4] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [5] Grundstücksmarktbericht für den Rheinisch-Bergischen Kreis 2025
- [6] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag
- [7] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

## 11 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Abrundungssatzung
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Auszug aus der Denkmalliste
- Anlage 7: Gebäudezeichnungen
- Anlage 8: Beschreibung der ausgewählten Standardstufe
- Anlage 9: Aufstellung der Wohn-/ Nutzflächen gem. Bauakte und eigener Ergänzung
- Anlage 10: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 11: Fotos

## 12 Anlagen

*s. Originalgutachten*