



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen**

Gutachten

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

**für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage und Schuppen bebaute Grundstück
Hellenthal - Udenbreth, Neuhof 34**

Gemarkung Udenbreth
Flur 12
Flurstück/e 17/4

Grundbuch von XXX
Blatt XXX



Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.05.2026 unter Mitwirkung von

Vorsitzender	Bernd Pützer
weiterer Gutachter	Josef Keischgens
weiterer Gutachter	Wolfgang Schick

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.05.2026

den Verkehrswert **76.000 €** ermittelt.

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten und drei Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Erläuterung zum Antrag	Seite 3
1.1 Antragsteller	Seite 3
1.2 Zweck der Wertermittlung	Seite 3
1.3 Datum des Ortstermins	Seite 3
1.4 Teilnehmer am Ortstermin	Seite 3
1.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	Seite 3
 2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage und Zuschnitt	Seite 3
2.2 Bauplanungsrecht	Seite 3
2.3 Erschließung	Seite 3
2.4 Liegenschaftskataster	Seite 4
2.5 Grundbuch	Seite 4
2.6 Sonstige grundstücksbezogene Rechte	Seite 4
 3. Bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen	
3.1 Art der Gebäude und Baujahr	Seite 5
3.2 Baubeschreibung	Seite 5
3.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	Seite 8
3.4 Angabe der Wohnfläche	Seite 9
 4. Grundlagen der Wertermittlung	
4.1 Rechtsgrundlagen	Seite 9
4.2 Verkehrswertdefinition	Seite 10
4.3 Beschreibung der Verfahren	Seite 10
4.4 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 11
4.5 Bodenwertermittlung	Seite 12
4.6 Sachwertermittlung	Seite 14
4.7 Ertragswertermittlung	Seite 21
 5. Verkehrs(Markt)wert	Seite 24

Anlagen

Berechnung der Wohnfläche

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Fotos

1. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

1.1 Antragsteller Amtsgericht Schleiden

1.2 Zweck der Wertermittlung Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren

1.3 Datum des Ortstermins 27.05.2026

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

Die Mitglieder des Gutachterausschusses in vorangegebener Besetzung
Herr Decker für die Geschäftsstelle

1.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.05.2026

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Objekt liegt in Hellenthal im Ortsteil Udenbreth, rd. 664 m über NHN. Das direkte Umfeld ist von Wohnnutzung geprägt.

Mit etwa 25 m Front grenzt das mit einem Wohnhaus samt Garage und Schuppen bebaute, regelmäßig geschnittene Grundstück nördlich an die mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaute, asphaltierte, erschließende Straße "Neuhof". Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 46 m.

Weitere Einzelheiten zur Grundstückslage und -gestalt können dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen werden.

Udenbreth mit rd. 450 Einwohnern ist Ortsteil der Gemeinde Hellenthal. Udenbreth liegt ca. 14 km südlich von Hellenthal in der Südspitze des Landes Nordrhein – Westfalen und unmittelbar an der Grenze zu Belgien. Durch den Ort verläuft die Landstraße L 110, die in westlicher Richtung auf die Bundesstraße B 265 führt. Bis zur Kreisstadt Euskirchen sind es ca. 50 km und zur Großstadt Köln rd. 90 km. Udenbreth bietet mit einer Höhenlage von 600 - 800 m über N.N. im Winter zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

2.2 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich von Hellenthal – Udenbreth nicht. Das Grundstück liegt gem. § 34 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M-Gebiet) dargestellt.

2.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und hat Strom-, Wasser-, sowie Kanalhausanschluss. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingebaut. Erschließungsbeitrag nach dem BauGB ist nicht mehr zu zahlen. Kanalanschlussbeitrag ist abgerechnet.

2.4 Liegenschaftskataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe (m²)
Udenbreth	12	17/4	Wohnbaufläche	1.293

2.5 Grundbuch

In Abt. I des Grundbuches von Udenbreth, Blatt 64 ist folgender Eigentümer vermerkt:
XXX

In Abt. II des Grundbuches besteht folgende Eintragung:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schleiden, 21 K 19/24).

Eingetragen am 24.03.2025

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

2.6 Sonstige grundstücksbezogene Rechte

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis bestehen keine Eintragungen.

Hochwasser-/Starkregengefahr

Laut Hinweiskarte Starkregengefahren NRW besteht für das Grundstück bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen für Teile des Flurstückes Überschwemmungsgefahr.

Altlasten

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

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

Vermietungssituation

XXX

3. Bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen

3.1 Art der Gebäude und Baujahr

Lfd. Nr. 1 II-geschossiges Einfamilienhaus, tlw. unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss Baujahr 1955

Lfd. Nr. 2 Garage, Baujahr 1968

Lfd. Nr. 3 Schuppen, Grundbaujahr 1956, erweitert vor 1971

3.2 Baubeschreibung

Die Beschreibung wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie nach den Angaben der Eigentümerin gefertigt. Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf vorliegenden Unterlagen (Bauakte), Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	Massivbauweise
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschoßdecken:	KG: Stahlträgerdecke EG und OG: Holzbalkendecke
Treppen:	Treppe zum KG: Betontreppe Treppen zum OG und DG: Holztreppe
Fußböden:	EG: Fliesen OG: tlw. Textil, tlw. Holzdielen, tlw. Laminat, tlw. PVC
Innenansichten:	EG: überwiegend Putz OG: überwiegend Tapete Sanitärräume: EG raumhoch gefliest, OG 1,50 m hoch gefliest
Deckenflächen:	EG: überwiegend Putz OG: überwiegend Tapete
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	PVC, manuell
Türen:	EG: Eingangstür: Aluminium mit Drahtornamentglas Gartentür: Aluminium mit Drahtornamentglas OG: Balkontür: Aluminium mit Glaseinsatz Innentüren: EG: tlw. glatt furnierte Holztüren in Holzzargen, tlw. Holzkassettentüren OG: glatt furnierte Holztüren in Holzzargen
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend
Sanitäre Installation:	EG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken OG: Bad mit Wanne, WC (WB demontiert)
Heizung:	keine Zentralheizung, tlw. Elektroheizkörper sowie Holzöfen in Küche und Wohnzimmer
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer
Fassade:	EG: tlw. Strukturputz gestrichen, tlw. Bitumenverkleidung OG und DG: tlw. Kunstschiefer, tlw. Bitumenverkleidung

Dach

Konstruktion:	Krüppelwalmdach als Holzkonstruktion mit Schiefer eingedeckt
---------------	--

Dachrinnen: aus Zink

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

Lfd. Nr. 2 Garage

Boden: Beton
Konstruktion: Massivbauweise
Innenansicht: Wände und Decke verputzt und gestrichen
Türen: Metalltür zum Garten
Fenster: einfach verglastes Metallfenster
Tor: manuell betriebenes Stahlschwingtor
Fassade: tlw. Rauputz und gestrichen, tlw. Eternitplattenverkleidung
Dach: Holzpultdach mit Welleternitplatten bedeckt, Dachrinnen aus Zink

Lfd. Nr. 3 Schuppen

Boden: Beton
Konstruktion: Massivbauweise
Innenansicht: Wände und Decke verputzt und gestrichen
Türen: Holztür
Fassade: Eternitplattenverkleidung
Dach: Holzpultdach mit Welleternitplatten bedeckt, Dachrinnen aus Zink

Hinweise:

- Nach Angaben des Eigentümers sollen sich auf dem rückwärtigen Teil des zu bewertenden Grundstückes Teile eines ehemaligen Bunkers aus dem 2. Weltkrieg befinden. Diese wurden nicht aufgefunden und konnten somit auch nicht in Augenschein genommen werden.
- Bei der Besichtigung wurden im Bereich z. B. der Fassadenverkleidung Materialien festgestellt, die aufgrund des Baujahres typischerweise als asbesthaltig einzustufen sind. Bei künftigen Sanierungs-, Rückbau- oder Modernisierungsmaßnahmen ist mit erheblichem Mehraufwand für den Arbeitsschutz sowie mit gesonderten Entsorgungskosten (Sondermüll) zu rechnen. Aufgrund dessen wird empfohlen, vor Beginn der Sanierungs-, Rückbau- oder Modernisierungsmaßnahmen, ein Schadstoffgutachten einzuholen. Eventuell anfallende Kosten wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

- Eingangsüberdachung der Gartentür inkl. Balkon

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Kanal

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Baumängel:

- Allgemein sehr stark vernachlässigte Instandhaltung, insbesondere bei den Baugewerken Wand-, Boden- und Deckenbeläge, Dach, Innentüren, Sanitär, Elektro, Fassade, Fenster etc.. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Infolgedessen ist das Gebäude aktuell in einem unbewohnbaren Zustand.
- Sanierungsbedarf gemäß Sanierungstabelle aufgrund des sehr schlechten Instandhaltungszustandes in fast allen Gewerken

Der Anteil der bei einer Sanierung zu erneuernden Baugewerke unter Berücksichtigung des Sanierungsmehraufwands, wird in nachfolgender Tabelle ermittelt. Der Instandsetzungsaufwand bezieht sich auf die Gebäudeherstellungskosten.

<u>Bauteil</u>	Normge- bäude, aufge- teilt in Gewerksan- teile (%)	zu bewertendes Gebäude: unfertige Ge- werks- anteile (%)	Sanierungsmehr- aufwand ...fach	Instandsetzungs- aufwand in %
GEBÄUDE:				
1. Grundbau				
Baugrube	2,30	0,00	5,0	0,00
Fundamente/Sohle	3,80	0,00	5,0	0,00
Feuchtigkeitsschutz im KG	2,00	0,00	4,0	0,00
2. Außenwände				
Tragwerk der Außenwände	15,50	0,00	2,5	0,00
Fassaden (giebelseitig)	4,00	2,00	1,5	3,00
Fassaden (traufseitig)	3,00	1,50	1,5	2,25
Außenfenster/Außentüren	8,40	5,00	1,3	6,50
3. Innenwände				
Tragwerk der Innenwände	9,00	0,00	2,5	0,00
nichttragende Innenwände	5,80	0,00	2,0	0,00
Wandbeläge	5,90	3,00	1,5	4,50
Innentüren	1,30	1,00	1,3	1,30
4. Decken				
Tragwerk der Decken	8,40	0,00	2,5	0,00
Deckenoberbeläge	4,50	2,50	1,5	3,75
Deckenunterbeläge	4,00	1,50	1,5	2,25
5. Treppen				
gesamt	1,30	0,50	2,0	1,00
6. Dächer				
Dachtragwerk	2,10	0,00	1,5	0,00
Dachdeckung/-dichtung	2,00	0,50	1,3	0,65
Dachentwässerung	0,50	0,50	1,3	0,65
Dachaufbauten/-öffnungen	1,00	0,00	2,0	0,00
7. Schornsteine				
insgesamt	1,50	0,50	3,0	1,50
8. Haustechnik				
Wasser-/Gasleitungen	0,80	0,40	1,5	0,60
Abwasserleitungen	0,70	0,00	1,5	0,00
Sanitärobjekte	3,40	3,00	1,3	3,90
Heizung	4,00	4,00	1,3	5,20

Warmwasserversorgung	1,20	1,20	1,5	1,80
Elektroinstallation	3,50	2,00	1,5	3,00
9. Sonstiges				
z.B. Einbauten	0,10	0,10	1,1	0,11
SUMMEN:	100,00	29,20		41,96; rd. 42%

3.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
KG	+	1,00	9,30	8,37	77,84
EG	+	1,00	14,58	8,37	122,03
OG	+	1,00	14,58	8,37	122,03
DG	+	1,00	14,58	8,37	122,03
Summe BGF					443,93 m²
					rd. 444 m²

Lfd. Nr. 2 Garage

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	7,09	3,62	25,67
BGF					25,67 m²
					rd. 26 m²

Lfd. Nr. 3 Schuppen

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	9,10	8,16	74,26
BGF					74,26 m²
					rd. 74 m²

3.4 Angabe der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Ermittlung nach örtlichem Aufmaß vom 23.03.2026, Berechnung siehe Anlage 1

Lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus

EG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m²)
Diele	2,96
Flur	2,58
Esszimmer	13,01
Küche	16,73
Flur	9,24
Wohnzimmer	34,65
Spind	1,09
Flur	1,32
Bad	3,06
Raum	12,57
Summe EG	97,21 m²

OG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m²)	
Raum	13,49	
Raum	16,51	
Bad	2,57	
Flur	9,25	
Raum	21,22	
Raum	35,91	
Balkon	1,27	
Summe OG	100,22	m²
Summe Gebäude	197,43	m²
	rd. 197	m²

4. Grundlagen der Wertermittlung

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung - Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Deutsche Normen (DIN 277)

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtszeitraum 2024)

Bodenrichtwertinformationssystem NRW (www.boris.nrw.de)

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Örtliche Ermittlungen

Fachliteratur:

- Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
- Sprengnetter, WF-Bibliothek, Version 16.0

4.2 Verkehrswertdefinition

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

4.3 Beschreibung der Verfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV vom 14.07.2021 das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV v. 14.07.2021).

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens gem. § 24 ImmoWertV

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Grundlagen des Ertragswertverfahrens gem. § 27 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

Grundlagen des Sachwertverfahrens gem. § 35 ImmoWertV

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

- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.4 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (Einfamilienhaus) 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 vom 14.07.2021) 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 vom 14.07.2021) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

4.5 Bodenwertermittlung

Aufteilung in Bewertungsteilbereiche:

Wohnbaufläche (bis 35m Tiefe):	940 m ²
Gartenland, hausnah:	<u>353 m²</u>
Gesamt:	1.293 m ²

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

Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung gem. § 14 ImmoWertV

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

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

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

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

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

Der Bodenrichtwert ist an

- das Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
- die Grundstücksgröße
- die Grundstückstiefe
- den erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand

objektspezifisch anzupassen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2026 beträgt gem. boris.nrw.de in dieser Lage von Hellenthal - Udenbreth 60 €/m² für beitragsfreie, baureife Grundstücke.

Die weiteren Normierungen des Bodenrichtwertes lauten wie folgt:

Dorfgebiet (MD- Gebiet), I – II geschossige Bauweise, Tiefe 35m, Breite 18m.

Der Bodenwert für hausnahes Gartenland (ab 35 m bis etwa 60 m Grundstückstiefe) beträgt gem. Grundstücksmarktbericht 2026 (Pkt 4.6) 20 % +/- 8 % des zutreffenden Bodenrichtwerts für baureifes Land.

Auf Basis des vorgenannten Wertansatzes, wird im vorliegenden Bewertungsfall der Bodenwert mit 20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts beurteilt.

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

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

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

<u>Bodenwertermittlung (beitragsfrei) insgesamt:</u>	
Bewertungsteilbereich Wohnbaufläche: 940 m² x 60 €/m² = 56.400 € Wertanpassung: Abschlag in Höhe von 16% infolge der tatsächlichen Größe von 940 m² (vgl. Richtwertgrundstücksgröße = 630 m²): 56.400 € x 84 % = 47.376 €	rd. 47.000 €
Bewertungsteilbereich Gartenland: 353 m² x 60 €/m² x 0,2 = 4.236 €	rd. 4.000 €
Gesamt	51.000 €

4.6 Sachwertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Regionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

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

Hierunter sind deshalb auch innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards 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. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (nach unterstell- ter Sanierung)	Garage	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) 1)	=	755 €/m² BGF	pau- schale Wert- schätzung	pau- schale Wert- schätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	444 m²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	335.220,00 €		
Baupreisindex (BPI) 27.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	648.315,48 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	648.315,48 €		
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) 1) • Faktor	x	linear 80 Jahre 41 Jahre 0,5125		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	332.261,68 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) 1)	+	1.500,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	333.761,68 €	2.000,00 €	2.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		337.761,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 1)	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	343.761,68 €
beitragsfreier Bodenwert (nur bebaute Teilfläche, vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	390.761,68 €
Sachwertfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2026 Pkt. 5.1.4)	x	0,88
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	343.870,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 1)	-	268.000,00 €
Sachwert	=	75.870,28 €
	rd.	76.000,00 €

1) siehe nachfolgende Berechnungen

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus (nach unterstellter Sanierung)**
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	11,0 %	77,5 %	11,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	11,0	69,85
3	730,00	77,5	565,75
4	880,00	11,5	101,20
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 736,80 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 736,80 €/m² BGF
 rd. 737 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	11,0	75,90
3	790,00	77,5	612,25
4	955,00	11,5	109,83
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 797,98 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 797,98 €/m² BGF
rd. 798 €/m² 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	737,00	311,00	70,05	516
Gebäudeteil 2	798,00	133,00	29,95	239
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				755

Zuschlag für nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsüberdachung der Gartentür inkl. Balkon	1.500 €

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Grundstückseinfriedung, Treppeneingangsstufen	2.000 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Strom, Wasser, Kanal)	4.000 €
Summe	6.000 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Lfd. Nr. 1 Einfamilienhaus

Das 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		11,5

Ausgehend von den 11,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1955 = 71$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 71 \text{ Jahre} = 9$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg.
• Sanierungskosten gemäß Sanierungstabelle Herstellungskosten Gebäude (siehe Tabelle Seite 17) rd. 648.300 €; Instandsetzungsaufwand gemäß Sanierungstabelle (siehe Tabelle Seite 7) rd. 42 % $648.300 \text{ €} \times 42 \% = 272.286 \text{ €}$ rd. 272.000 € • Gartenland, hausnah (vgl. Bodenwertermittlung 4.5)	-272.000 € 4.000 €
Summe	-268.000 €

4.7 Ertragswertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert ermittelt (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswertermittlung

Mietansätze nach unterstellter Sanierung, unter Berücksichtigung von tatsächlicher Gesamtwohnfläche des Gebäudes, gem. des zum Wertermittlungstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Mechenich, welcher auch uneingeschränkt für den Geltungsbereich des Finanzamtes Schleiden anwendbar ist sowie eigener Mietpreissammlung. In dem angegebenen Mietwert ist die Nutzung des Kellers sowie des Gartens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Lfd. Nr. 1 Wohnhaus	197		6,00	1.182,00	14.184,00
Lfd. Nr. 2 Garage		1	30,00	30,00	360,00
Summe	197	1		1.212,00	14.544,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.544,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.602,68 €
jährlicher Reinertrag	= 10.941,32 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (nur bebaute Teilfläche) 1,70 % von 47.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 799,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.142,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,353
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 297.707,52 €
beitragsfreier Bodenwert (nur bebaute Teilfläche, vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 344.707,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (analog Sachwert)	– 268.000,00 €
Ertragswert	= 76.707,52 €
	rd. 77.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten lfd. Nr. 1	----	14,40	2.836,80
Instandhaltungskosten lfd. Nr. 2	----	----	108,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	290,88
Summe			3.602,68 (ca. 25 % des Rohertrags)

5. Verkehrs(Markt)wert

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrs(Markt)wert 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 Verkehrs(Markt)wertes ist nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

In diesem Wertgutachten wurde eine Sach- und Ertragswertermittlung durchgeführt.

Da sich individuell genutzte Einfamilienhäuser auf dem Immobilienmarkt regelmäßig am Sachwert orientieren, wird der Verkehrs(Markt)wert aus diesem abgeleitet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich.

Weitere Einzelheiten hierzu sind innerhalb der Sachwertermittlung erläutert.

Der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks gelegen in Hellenthal - Udenbreth, Neuhoof 34 wird demnach zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2026 aufgrund des Sachwertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

76.000 €

in Worten: sechssundsiebzigttausend Euro festgestellt.

Unterstützend und zur Kontrolle wurde der Ertragswert ermittelt.

Euskirchen, 27.05.2026

gez. Pützer
(Vorsitzender)

gez. Keischgens
(weiterer Gutachter)

gez. Schick
(weiterer Gutachter)

Aufgestellt: Euskirchen, 08.06.2026