

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Einfamilienhaus**

Adresse **51570 Windeck (OT Rosbach),
Leinstraße 26**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 28/25**

Wertermittlungstichtag **21. April 2026**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
koetter-rolf@gmx.de

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan usw.) enthält und anonymisiert ist. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 332) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	9
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	14
Sonstiges	19
3 Wertermittlung	21
Verfahrenswahl	21
Besondere objektspezifische Merkmale	22
Bodenwert	22
3.1 Ertragswertverfahren	23
Rohertrag	23
Bewirtschaftungskosten	24
Liegenschaftszinssatz	25
Ertragswert	26
3.2 Sachwertverfahren	28
Herstellungswert der baulichen Anlagen	29
Vorläufiger Sachwert	31
3.3 Vergleichswertverfahren	32
4 Verkehrswert	34

Anlagen

Anlage 1	Fotos	26 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 16.03.2026	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2026	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Schnitt und Ansichten - entfällt -	
Anlage 5	Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 50.000	9
Abbildung 3	Leinstraße, Blickrichtung West	10
Abbildung 4	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 5	Ansichten	14
Abbildung 6	Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 200	15
Abbildung 7	Grundriss Obergeschoss, M ca. 1 : 200	16

Tabellen

Tabelle 1	Modernisierungspunkte	17
Tabelle 2	Vorläufiger Ertragswert	27
Tabelle 3	Kostenkennwerte	29
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	31
Tabelle 5	Anpassung des Immobilienrichtwertes	32

Übersicht

Einfamilienhaus in 51570 Windeck-Rosbach, Leinstraße 26

rd. 300 m² großes Grundstück mit einem freistehenden teilunterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus, wahrscheinlich vor 1930 erbaut, lichte Raumhöhen meist nur ca. 2 m

einige begonnene Modernisierungen nicht fachgerecht beendet, geschätzte Kosten infolge besonderer objektspezifischer Merkmale 11.000 €

ursprüngliches / maßgebliches Baujahr	unbekannt/1958
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	21.04.2026

Bodenwert	33.000 €
-----------	----------

Jahresrohertrag	6.480 €
Bewirtschaftungskosten	24 %
Gebäudereinertrag je Jahr	rd. 4.420 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 12 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,25 %)	11,08
vorläufiger <u>Ertragswert</u>	<u>82.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	85.000 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	+15 %
vorläufiger <u>Sachwert</u>	<u>98.000 €</u>

vorläufiger <u>Vergleichswert</u>	<u>114.000 €</u>
-----------------------------------	------------------

abzgl. Kosten infolge besonderer objektspezifischer Merkmale	<u>11.000 €</u>
--	-----------------

Verkehrswert	82.000 €
---------------------	-----------------

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 30.01.2026, Geschäfts-Nr. 2 K 28/25; beauftragt mit Schreiben vom 03.03.2026.
Bewertungsobjekt	Das zu bewertende Grundstück liegt in 51570 Windeck, Ortsteil Rosbach, Leinstr. 26 Es handelt sich ein rd. 300 m² großes Grundstück mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus. Das Gebäude ist teilunterkellert und wahrscheinlich vor 1930 in Fachwerkbauweise errichtet worden. Das Fachwerk ist nicht sichtbar. Die lichten Raumhöhen betragen meist nur ca. 2 m. Einige begonnene Modernisierungen sind nicht fachgerecht beendet worden.
wichtiger Hinweis: Bewertung nach Daten aus dem Oberbergischen Kreis vorrangig	Windeck gehört zum Rhein-Sieg-Kreis. Dieser Kreis hat seinen Schwerpunkt in der Nähe des Rheins. Windeck als östlichste und ärmste Gemeinde fällt aus dem Rahmen. Dies zeigt sich exemplarisch an den Bodenwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser: Für gute Lagen in Windeck sind 125 €/m² zu zahlen, in sämtlichen anderen Gemeinden des Kreisgebietes mindestens 290 €/m², meist aber über 500 €/m². ¹ Es liegt auf der Hand, dass die Auswertungen der Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss die Wertverhältnisse in Windeck nur schwer abbilden können. Wesentlich mehr Erfahrungen mit einem Bodenmarkt wie in Windeck hat der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis. Die südlichen Gemeinden dieses Kreises grenzen an Windeck oder liegen ganz in der Nähe. Innerhalb des Oberbergischen Kreises bilden die südlichen Gemeinden für die Auswertung der Kaufpreise häufig eine eigene Region. Deren Wirtschaftskraft entspricht eher der in Windeck (Bodenwerte für gute Lagen 95 - 180 €/m²). ² In langjähriger Praxis hat sich erwiesen, dass die wichtigen Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis wesentlich besser auf Grundstücke in Windeck zutreffen als die entsprechenden Daten des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis. <u>Deshalb werden in diesem Gutachten vorrangig die Daten aus dem Oberbergischen Kreis genutzt.</u>
Eigentümer, Angaben im Grundbuch (siehe Anlage 4)	Im undatierten Auszug des Grundbuchs Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Rosbach Blatt 2583

¹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2026, S. 32

² GMB OBK 2026, S. 59

sind als Eigentümer eingetragen

N. N., geboren am _____ und N. N., geboren am _____
zu je 1/2 Anteil

für das Grundstück Gemarkung Rosbach Flur 19

BV-Nr. ³	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
2	59	Gebäude- und Freifläche	Leinstraße 26	318 m²

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 21.4.2026 im Beisein beider Eigentümer statt.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungstichtag ist der 21.04.2026, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 07.05.2025 abgeschlossen.

Angaben zur Nutzung

Im Auftragsschreiben nennt das Amtsgericht einige Angaben, die das Gutachten enthalten soll.

- Die Anschrift des Objektes stimmt mit der Angabe im Grundbuch überein.
- Das Grundstück ist weder insgesamt noch teilweise vermietet oder verpachtet. Es wird von einem der Eigentümer vollständig ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
- Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt. Es wurden keine Betriebseinrichtungen. Zubehör und Zubehörstücke, die wertrelevant sind, festgestellt.
- Zum Bewertungsgrundstück gibt keine Bauakte. Über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen keine Informationen vor.
- Es gibt keine Eintragung zu dem Grundstück im Baulastverzeichnis.
- Ausweislich der Flurkarte liegt kein Überbau vor (siehe Abbildung 4).

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- undatierter Auszug aus dem Grundbuch
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis zum Stichtag 01.01.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 16.03.2026
- Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Windeck über das Planungsrecht im März und April 2026

³ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

- schriftliche Auskünfte der Gemeinde Windeck über die Erschließungssituation vom 09.03.2026
- schriftliche Auskünfte des Rhein-Sieg-Kreises vom 09.03.2026 über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster und über Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 10.03.2026
- mündliche Auskünfte während der Innenbesichtigung

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet. Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden verschiedene Vorgängerrichtlinien (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertrichtlinie und WertR) zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt.

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2017) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2026) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2026 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 zum Stichtag 01.01.2026. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rhein-Sieg-Kreis
- (GMB Rhein-Sieg-Kreis 2026) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf. Grundstücksmarktbericht 2026 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf. Berichtszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2025/2026, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin >

- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2026
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2020/2021
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Windeck entstand 1969 durch den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden. Windeck liegt im Osten im Osten des Rhein-Sieg-Kreises und hat ca. 20.000 Einwohner in 67 Ortschaften.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 1.000.000

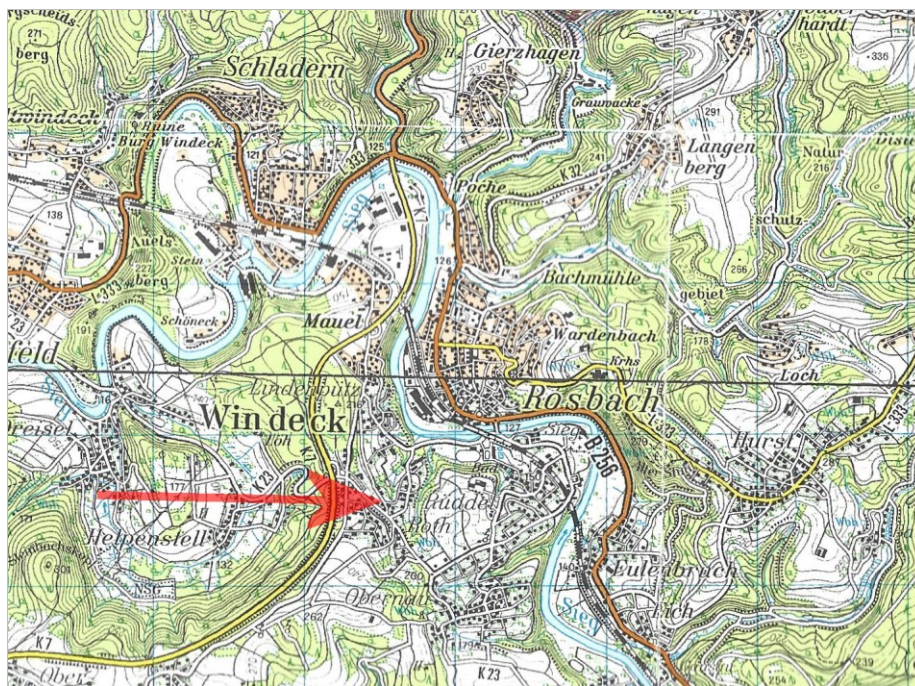


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Windeck-Rosbach

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 50.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- 1,5 km bis zur nächstgelegenen Bahnstation Au an der Sieg, 3 Min. Fahrzeit mit dem Pkw
- vom Bahnhof Windeck-Au mit dem Zug nach Bonn Hbf. 60-70 Min., nach Köln Hbf. 70-90 Min. und nach Siegen 40-50 Min.

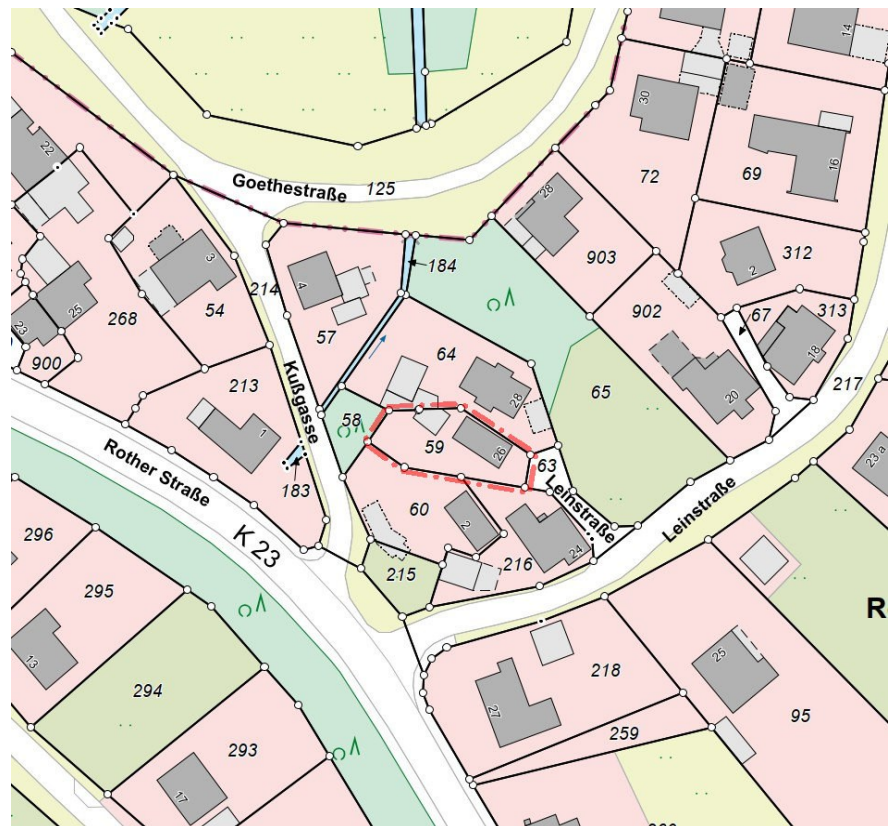
Abbildung 3 Leinstraße, Blickrichtung West

Haus Nr. 26 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Abbildung 4 Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 2)



© Rhein-Sieg-Kreis 2026

Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß zu erreichen.

nähere Umgebung	Die Umgebung ist durch meist ein- und zweigeschossige, freistehende Wohnhäuser geprägt.
Immissionen	Das Grundstück wird durch Verkehrsemissionen kaum belastet. Auch andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum gibt es einige Parkplätze. Auf dem Bewertungsgrundstück können vor dem Haus zwei Pkw abgestellt werden.
Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit	Das Grundstück hat eine vieleckige, ausreichend nutzbare Form. Es misst in Ost-West-Richtung höchstens 32 m und in Nord-Süd-Richtung 13 m. Eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen ist nahezu ausgeschlossen (siehe S. 12).
Lagebeurteilung	Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 100 €/m ² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an. Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine leicht unterdurchschnittliche Wohnlage an. ⁴

⁴ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2026, S. 32: In Windeck wurden folgende mittlere Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Wohngebäude gezahlt: gute Wohnlagen 125 €/m², mittlere Wohnlagen 115 €/m², einfache Wohnlagen 65 €/m²

Rechtliche Gegebenheiten

Eigennutzung

Das Haus wird derzeit nur von einem der beiden Eigentümer vollständig und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Baulasten sowie Rechte und Lasten im Grundbuch

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zu dem Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält außer dem Vermerk über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, die nicht wert-relevant sind, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen, keinen weiteren Eintrag.

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/8 B - Zentrale Ortslage Rosbach -, rechtsgültig seit 1974. Wegen der schlechten Qualität der Darstellung im Plan wird auf eine Wiedergabe verzichtet.

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen, offenen Bebauung festgesetzt. Es dürfen nur 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden (GRZ 0,4) und die Geschossfläche darf nicht mehr als 50 % der Grundstücksfläche betragen (GFZ 0,5).

Nach geltenden Vorschriften können lichte Raumhöhen von 2,3 m in Ein- und Zweifamilienhäusern gestattet werden, in Teilbereichen sogar 2,2 m. ⁵ Sämtliche lichte Raumhöhen in den baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück liegen darunter. Dennoch hat es zwei Vollgeschosse, weil auch das Obergeschoss eine Dachschräge nur oberhalb von 1,8 m aufweist. Bei einer Neubebauung wird die Beschränkung auf ein Vollgeschoss einzuhalten sein.

Die Zustimmung des nördlichen Nachbarn wird auch bei vielen baulichen Änderungen, vor allem bei einer Neubebauung erforderlich sein, weil der Mindestgrenzabstand von 3 m nicht eingehalten ist (siehe Abbildung 4).

Die überbaute Fläche beträgt und 92 m², erlaubt sind 127 m². Wegen der Zweigeschossigkeit ist jedoch die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,47 fast vollständig ausgenutzt. Eine wesentliche Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen ist damit ausgeschlossen.

Im Textteil sind die meisten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die Bestimmungen über die Vorgartentiefe von 5-10 m gelten für das Bestandsgebäude nicht.

Baugenehmigungen

Bei der Gemeinde Windeck wurde keine Bauakte gefunden.

⁵ siehe Bauordnung NRW § 46 Aufenthaltsräume

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Windeck teilte mit:

„Die Leinstraße mit ihrem unselbstständigen Anhängsel, Wegeparzelle 63, ist bisher nicht erstmalig endgültig hergestellt. Bei einem Ausbau würden ein Erschließungsbeitrag von erfahrungsgemäß ca. 30-45 €/m² Grundstücksfläche erhoben. Ein derartiger Ausbau ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.“

Die Gemeinde Windeck vermeidet erfahrungsgemäß den beitragspflichtigen Ausbau von Straßen, soweit und solange dies möglich ist. Weil ein solcher Ausbau jedoch nicht auszuschließen ist und die zu leistenden Beiträge erheblich sind, wird hier angenommen, dass ein Beitrag erst in 20 Jahren anfällt und der Beitrag an der unteren Grenze liegt. Der Abzinsungsfaktor beträgt für diesen Zeitraum und den verwendeten Liegenschaftszinssatz von 2,5 % 0,61. Der Barwert des möglichen Erschließungsbeitrag beträgt

$$318 \text{ m}^2 * 30 \text{ €/m}^2 * 0,61 = 5.819,40 \text{ €}$$

rd. **6.000 €**

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 22 und 36).

Weil das Grundstück seit langem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, sind Kanalanschlussbeiträge entweder bezahlt oder verjährt. Das Gleiche gilt für den Trinkwasseranschluss.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen oder Angaben während des Ortstermins.

Abbildung 5 Ansichten

(siehe Anlage 4)



Südseite mit Hauseingang (Mitte)



Ostgiebel und Nordseite

Fotos

Eine Foto der Gartenseite befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Innen- und Außenansichten in Anlage 1. Beide Eigentümer erlaubten ausdrücklich die Verwendung der Fotos im Gutachten.

Grundriss-Skizzen

Die Grundriss-Skizzen wurden auf der Grundlage einiger Messungen und der Flurkarte angefertigt. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung der Raumabfolge. Vor allem die Lage von Türen und Fenstern wurden ohne Messungen eingezeichnet.

Bauweise und Ausstattung

Wohnhaus: zweigeschossig, teilunterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss
westliches Gebäude: eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Zwischenbau: eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach

Bestand

Beim Ortstermin wurden festgestellt:

- Die lichten Höhen in den meisten Räumen betragen ca. 2,0 m. In einem Raum wurde eine lichte Höhe von 1,8 m gemessen und in einem anderen von 2,1 m.
- Mit Ausnahme der Hauseingangstür, einer Fenstertür im Obergeschoss und zwei anderen Fenstern haben die Fenster Holzrahmen mit Einfachverglasung. Die Fenster haben zumeist nicht die erforderliche Brüstungshöhe.
- Die Wohnräume werden ausschließlich durch drei im Erdgeschoss aufgestellte Einzelöfen beheizt. Der mittlere Kamin muss nach Angaben des Schornsteinfegers erneuert werden. Er hat nicht den erforderlichen Querschnitt.

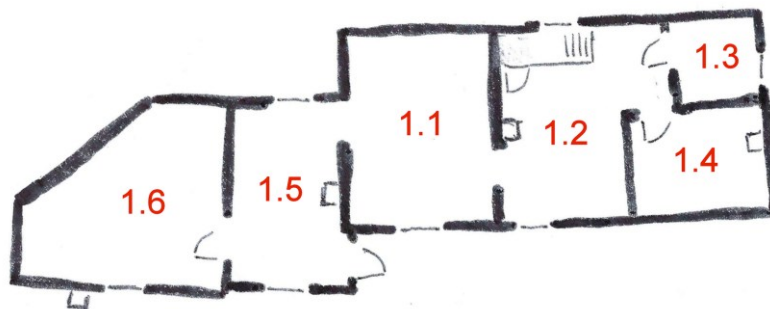
- Warmwasser wird über einen Elektrodurchlauferhitzer im Bad bereitet.
- Die Treppen sind sehr steil. Die Holztreppe ins Obergeschoss hat bei einer Stufenhöhe von 20 cm einen Auftritt von nur 17 cm. Die Stufenhöhe ins Keller-geschoss ist ungleichmäßig. Die Einschubtreppe zum Dachgeschoss war verschraubt, sodass das Dachgeschoss nicht gesehen wurde.
- Die Eigentümer gaben an, dass die Elektro- und Wasserleitungen um 2010-2014 erneuert worden sind. 2007/2008 wurden die Süd- und die Ostseite mit einem 6-8 cm dicken verputzten Wärmedämmverbundsystem versehen.

Besonderheiten des Kellergeschosses

Der Keller wird durch eine Tür unter der Treppe in der Küche (Raum 1.2) betreten. Unterkellert ist nur der Wohnraum (Raum 1.1). Die lichte Raumhöhe beträgt angeblich nur ca. 1,5 m.

Von der Kellertreppe aus war im Keller keine Feuchtigkeit zu erkennen.

Abbildung 6
Grundriss Erdgeschoss,
M ca. 1 : 200



Besonderheiten des Erdgeschosses

Das Erdgeschoss wird über eine großzügige Diele (Raum 1.5) betreten. Die Diele wird über zwei Fenster und die verglaste Eingangstür belichtet. Der Bodenbelag fehlt großflächig.

Diele, Wohnraum (Raum 1.1) und Küche (Raum 1.2) sind nicht durch Türen abgeschlossen. Der Wohnraum wird nur durch ein Südfenster belichtet und die Küche durch ein Südfenster und ein kleines Nordfenster an der Treppe. Wohnraum und Küche haben je einen Kaminofen.

Das Bad (Raum 1.4) ist mit einer Wanne, einer Dusche, einem Stand-WC und einem Waschbecken ausgestattet. Es ist raumhoch gefliest und hat folienummantelte Paneele als Deckenbekleidung.

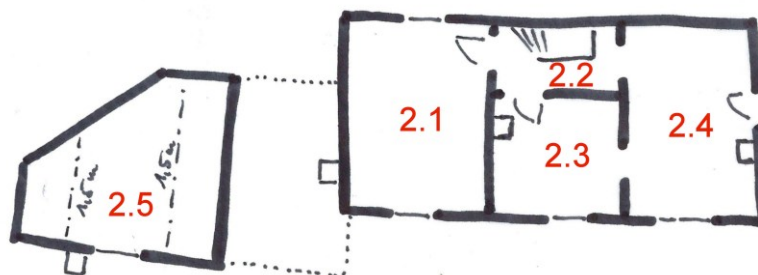
Wände und Decke des separaten WCs mit Handwaschbecken (Raum 1.3) sind überwiegend mit naturfarbenen Nut- und Federbrettern bekleidet.

Ursprünglich waren hier statt Bad und WC der Hauseingang und eine Waschküche.

Im Raum 1.6 ist ebenfalls ein Kaminofen aufgestellt. Der Raum dient gegenwärtig hauptsächlich als Abstellraum und der Lagerung von Brennholz. Ein Deckendurchbruch mit Leiter führt in das ausgebauten Dachgeschoss.

Die Bodenbeläge bestehen im Erdgeschoss aus großformatigen Fliesen.

Abbildung 7
Grundriss
Obergeschoss,
M ca. 1 : 200



Besonderheiten des
Obergeschosses bzw.
Dachgeschosses

Im Raum 2.1 (Wohn-/Schlafraum) fehlt der Bodenbelag, wie auch stellenweise im Flur.

Die Räume 2.3 und 2.4 (Wohn-/Schlafräume) sind vollständig wohnlich ausgebaut und haben Laminatbodenbeläge. Sie sind durch einen niedrigen Durchbruch miteinander verbunden.

Der Raum 2.4 wird durch eine schmale Fenstertür mit Doppelverglasung im Ostgiebel und einem älteren breiten Südfenster belichtet und belüftet.

Der Raum 2.5 befindet sich im Dachgeschoss. Die Drenpelhöhe beträgt ca. 0,5 m. Dieser Raum ist wohnlich ausgebaut. Er wurde angeblich als Kinderzimmer genutzt. Die Art und die Maße der Wärmedämmung der Dachschrägen sind nicht bekannt.

Außenanlagen

Die Oberfläche der Außenanlagen besteht überwiegend aus Rasen. Die Rasenfläche liegt ca. 0,5 m höher als das Erdgeschossniveau und wird durch eine Stützmauer begrenzt.

Ein gepflasterter Weg führt entlang der Südwand zur Hauseingangstür. Am östlichen Ende des Wohnhauses ist ein Schutzdach wie für einen Carport angebaut.

Das Grundstück bietet vor dem Haus Platz für zwei Stellplätze. Diese Fläche ist geschottert.

Zustand

Die baulichen Anlagen sind überwiegend ausreichend instandgehalten und gepflegt.

Einige Modernisierungen sind nicht vollständig abgeschlossen. Es fehlen zum Teil Bodenbeläge. Die vor die Außenwände gesetzten neuen Kamine sollten verputzt oder bekleidet werden.

Die vollständig neu eingerichteten Sanitärräume sind in keinem guten Zustand. Sie sind offensichtlich ganz oder weitgehend ohne Fachkräfte ausgebaut worden. Hier empfiehlt sich eine gründliche Überarbeitung oder eine Erneuerung.

Mittelfristig muss der Innenkamin erneuert werden.

Undichtigkeiten des Daches sind bisher nicht festgestellt worden. Allerdings ist von außen eine Verformung im östlichen Teil festzustellen. Es ist zu vermuten, dass die oberste Geschossdecke nicht ausreichend wärmegeklämt ist.

Wegen der vielfältigen Mängel wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer herabgesetzt (siehe unten).

Kosten der Mängelbeseitigung

Dem Erscheinungsbild entsprechend ist davon auszugehen, dass die bestehenden Mängel überwiegend in Eigenarbeit abgestellt werden. Dabei wird wahrscheinlich eine Qualität erreicht, die nur für die relativ geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausreicht.

Die Kosten werden frei geschätzt auf

5.000 €

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 22 und 36).

Baujahre und Restnutzungsdauern

Das Wohnhaus wurde ursprünglich wahrscheinlich vor dem Zweiten Weltkrieg fertiggestellt. Angeblich soll es um 1950 modernisiert worden sein.

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Die ImmoWertV schreibt für Einfamilien fast häuser eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren vor. Diese ist demnach abgelaufen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wäre demnach abgelaufen.

Modernisierungen können die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern. Zur Beurteilung der Wirkung von Modernisierungen wird die Tabelle im Entwurf der ImmoWertA zur Anlage 2 der ImmoWertV „Ermittlung der Modernisierungspunktzahl“ herangezogen.

Tabelle 1
Modernisierungspunkte

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	gewählt
Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung	4	2	2	1	0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	0

Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ⁶	1 bis 2				0

Summe der Modernisierungspunkte 3

Von den maximal 20 zu erreichenden Punkten setzen 8 Punkte die Verbesserung der Wärmedämmung von Dach und Außenwänden voraus. Solche Maßnahmen sind vor ca. 20 Jahren nur untergeordnet durchgeführt worden.

Die Erneuerung einiger Leitungen, der Einbau eines Badezimmers und die teilweise Modernisierung des Innenausbaus ergibt eine Modernisierungspunktzahl von 3. Dies fällt in die Kategorie „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“. Hierfür ist in der ImmoWertA bei dem zutreffenden Gebäudealter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer angegeben von ⁷

18 Jahre

Wegen der vielen nicht fachgerecht durchgeführten und abgeschlossenen Arbeiten, der mittelfristig erforderlichen Überarbeitung der Sanitärräume und des Daches sowie der fehlenden Zentralheizung wird angenommen, dass in absehbarer Zeit eine umfassende Modernisierung angebracht ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird abgesenkt auf den geringstmöglichen Zeitraum von

12 Jahre

Das maßgebliche fiktive Gebäudealter ist demnach anzusetzen mit

$$80 \text{ Jahre GND} - 12 \text{ Jahre RND} =$$

68 Jahre

und das maßgebliche fiktive Baujahr mit

$$2026 \text{ (Wertermittlungsstichtag)} - 68 \text{ Jahre (Gebäudealter)} =$$

1958

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Sie werden aus der Bauakte entnommen.

Die Bruttogrundflächen betragen:

Wohnhaus, unterkellert: 21 m ² * 4 Geschosse	84 m ² (34 %)
Wohnhaus, nicht unterkellert: 35 m ² * 3 Geschosse	105 m ² (43 %)
Diele: 13 m ² * 1 Geschoss	13 m ² (5 %)
Anbau: 22 m ² * 2 Geschosse	44 m ² (18 %)
	246 m² (100 %)

⁶ grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächen-optimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

⁷ Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), Stand 22.09.2023, S. 55 ff.

Wohnfläche

(WF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird aus der Bauakte abgesichert durch eigene Messungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Erdgeschoss

Wohnraum, 1.1	15,5 m ²
Küche, 1.2.	16,5 m ²
WC, 1.3	4,0 m ²
Bad, 1.4	8,0 m ²
Diele, 1.5	<u>11,5 m²</u>
	55,5 m ²

Obergeschoss

Wohn-/Schlafraum, 2.1	15,5 m ²
Flur, 2.2	4,0 m ²
Wohn-/Schlafraum, 2.3	9,0 m ²
Wohn-/Schlafraum, 2.4	<u>15,0 m²</u>
	43,5 m ²

Anbau

Lager, 1.6	18,0 m ²
Kinderzimmer, 2.5	<u>10,0 m²</u>
	28,0 m ²

Der Anbau kann aus verschiedenen Gründen nicht voll auf die Wohnfläche angerechnet werden (siehe S. 15 f.). In Anlehnung an Sprengnetter wird er, weil er deutlich besser ausgestattet ist als Kellerräume, jedoch schlechter als gut nutzbare Wohnräume mit 75 % auf die Wohnfläche angerechnet.⁸

$$28 \text{ m}^2 \cdot 0,75 = 21,0 \text{ m}^2$$

Diesem Gutachten wird folgende Wohnfläche zugrunde gelegt:

$$55,5 \text{ m}^2 + 43,5 \text{ m}^2 + 21,0 \text{ m}^2 = \mathbf{120 \text{ m}^2}$$

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster verzeichnet. Bei der Sichtung der Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Deshalb wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (Eignung als Baugrund, Altablagerungen) veranlasst. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Leinstraße über die Wegeparzelle 63 erschlossen.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gut-

⁸ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/14

achten über die Bausubstanz! Es wurden nur stichprobenartige Feststellungen durch Inaugenscheinnahme getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzschädlinge oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24–26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31–34) ermittelt werden.

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“⁹
- Einfamilienhäuser können aber auch vermietet werden. Vermietete Objekte werfen einen Ertrag ab. Ihr Verkehrswert wird deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.
- Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis hat auch für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen (siehe unten). „Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.“¹⁰ Er weist ausdrücklich darauf hin, dass hierdurch kein Verkehrswert ermittelt wird, weil „wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks nicht berücksichtigt“ werden.

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren sowie mit Einschränkungen auch das Vergleichswertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab werden der Bodenwert und Wertbeeinflussungen durch besondere objektspezifische Merkmale dargestellt, weil sie in sämtlichen Verfahren benötigt werden.

⁹ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

¹⁰ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2026, S. 59

Besondere objektspezifische Merkmale

Die werterheblichen besonderen objektspezifischen Merkmale des Grundstücks sind der Barwert mögliche Erschließungsbeiträge in Höhe von 6.000 € (siehe S. 13) die geschätzten Kosten für die Behebung von Mängeln und Schäden in Höhe von 5.000 € (siehe S. 17), insgesamt also

11.000 €

Dieser Betrag wird werden abschließend in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 36).

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2026 als Richtwert für die Zone mit dem bewertenden Grundstück an:

Bodenrichtwert	100 €/m ²
Nr.	418069
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1 Vollgeschoss
Fläche	500-700 m ²

Anpassung des Bodenwerts

Das zu bewertende Grundstück ist zweigeschossig bebaut - allerdings mit äußerst geringen Raumhöhen - und hat überwiegend Wohnhäuser als Nachbarn. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Die Grundstücksfläche ist mit 318 m² wesentlich kleiner als die des Richtwertgrundstücks. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt für Grundstücke unter 500 m² Größe einen Zuschlag von 5 %.¹¹

Der Bodenwert wird geschätzt auf

$$318 \text{ m}^2 * 100 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 33.390 \text{ €}$$

rd. **33.000 €**

¹¹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2026, S. 41

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

Der Ertragswert ist im Wesentlichen die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag. Die für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen benötigten Eingangsgrößen sind: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Liegenschaftszinssatz.

Außerdem sind besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ & - \text{Bewirtschaftungskosten} \\ & = \text{Reinertrag} \\ & - \text{Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)} \\ & = \text{Gebäudereinertrag} \\ & * \text{Barwertfaktor (Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)} \\ & = \text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ & \pm \text{Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Merkmale} \\ & + \text{Bodenwert} \\ & = \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

Der vorläufige Ertragswert wird gegebenenfalls marktangepasst. Ist dies - wie in den meisten Fällen - nicht erforderlich, ist der vorläufige Ertragswert gleichzeitig der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem marktüblichen Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Die Nettokaltmiete ist die Miete ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung, Grundsteuern).

Mietspiegel

Für die Gemeinde Windeck gibt es keinen Mietspiegel. Mietspiegel im Rhein-Sieg-Kreis konzentrieren sich auf die Gemeinden im Bereich Bonn und Siegburg.

Ersatzweise wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Es wurde eine am Rand der Ortsmitte von Waldbröl gelegene Straße mit einem Bodenrichtwert von 115 €/m² gewählt. Die Stadt Waldbröl hat wesentlich mehr zentralörtliche Funktionen als Windeck, von der Gemeinde Windeck ist aber der Großraum Bonn/Siegburg relativ gut auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Als weitere Merkmale wurden angegeben: Einfamilienhaus des Baujahrs 1958, modernisiert mit Innenausstattungs niveau 1990-1999, separates WC, Terrasse für mehr als vier Personen. Die Abfrage ergab einen Mietpreis von ¹²

rd. 5,7 €/m² ± rd. 1,1 €/m²

Wegen der veralteten Ausstattung mit einfachverglasten Fenstern und Einzelöfen wird der mittlere Mietpreis im unteren Bereich der Spannweite einer einfachen Standardabweichung angesetzt mit

5,25 €/m²

Abschlag wegen geringer Raumhöhen

Sämtliche Räume haben lichte Raumhöhen von nur ca. 2,0 m. Sprengnetter schlägt für lichte Raumhöhen von 2,0-2,2 m einen Wohnwertfaktor von 0,8-0,9 vor. ¹³ Damit sollen eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (eingeschränkte Stellmöglichkeiten für Möbel) und eine teilweise beklemmende Wirkung berücksichtigt werden. Der angemessene mittlere Mietpreis wird wegen der geringen lichten Raumhöhen abgesenkt auf

5,25 €/m² * 0,85 =

rd. **4,50 €/m²**

Mietertrag

Weil der Erlös aus der Vermietung der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, ist die Mieteinnahme gleichzeitig der Jahresrohertrag. Er beträgt:

120 m² * 4,50 €/m² * 12 Monate =

6.480 €

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versicherungen, Grundsteuer u. a. m.), für die regelmäßige Abschläge von den Mietern gezahlt werden.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören gemäß § 32 ImmoWertV regelmäßig „die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.“

¹² https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹³ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/7

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 23,1 % zu berücksichtigen. ¹⁴

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,231 zu korrigieren.

$$298 \text{ €} * 1,231 = \text{rd. } 370 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche verwendet. Innerhalb der geringen Restnutzungsdauer werden nur noch unabwendbare Maßnahmen vorgenommen. Die Kosten werden um ein Drittel gekürzt.

$$120 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1,231 * 2 / 3 = \text{rd. } 1.150 \text{ €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 2% des Rohertrags angenommen.

$$6.480 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 130 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

1.650 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 25 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke häufig mehr als doppelt so hoch wie für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender

¹⁴ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Februar 2026 = 123,1 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozent im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10 %.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall lässt sich nicht errechnen, vielmehr muss er sachverständig nach den Merkmalen des Objekts unter Ausnutzung der Spannweiten eingeschätzt werden.

verwendeter Liegenschaftszinssatz

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einem Bodenrichtwert bis 139 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,6 % mit Standardabweichung $\pm 1,0$ % an. ¹⁵ Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 0,6 % -2,6 % zu erwarten sind.

- Die außergewöhnlich geringen lichten Raumhöhen werden bereits durch die Verringerung des Mietpreises um 15 % berücksichtigt (siehe oben).
- Bei einem hohen Gebäudealter und kurzer Restnutzungsdauer werden in der Regel deutlich geringere Liegenschaftszinssätze angesetzt. ¹⁶ Im Bewertungsfall wird der Liegenschaftszinssatz dafür um 20 % angepasst.
- Für einen höheren Liegenschaftszinssatz spricht jedoch die leicht unterdurchschnittliche Wohnlage.
- Auch mögliche baurechtliche Schwierigkeiten und die Gemengelage ohne ausreichende Grenzabstände sprechen für einen höheren Liegenschaftszinssatz.

Der Liegenschaftszinssatz wird unterhalb des Mittelwertes angesetzt mit

1,25 %

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors

(V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungstichtag gesucht.

Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen. Dies wird im Ertragswertverfahren durch den so genannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

¹⁵ GMB OBK 2026, S. 88

¹⁶ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2 3.04./3/29 Liegenschaftszinssätze, bundesdurchschnittlichen Referenzdaten. Bei Einfamilienhäusern bewirkt eine Verkürzung der Restnutzungsdauer um 30 % eine Verminderung des Liegenschaftszinssatzes um rd. 1,0 Prozentpunkte.

$$V = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$$

mit $i = \text{LZS}/100$ und $n = \text{RND}$

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück – in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung – wird mit dem Barwertfaktor multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen. Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung. Sie wird wie folgt errechnet:

$$\text{Bodenwert} * (\text{LZS} / 100)$$

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

Tabelle 2
Vorläufiger Ertragswert

Rohertrag	6.480 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.
= Reinertrag	4.830 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	413 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	4.418 €/Jahr
* Barwertfaktor (1,25 %, 12 Jahre)	* 11,079
= Gebäudeertragswert	48.945 €
+ Bodenwert	33.000 €
= vorläufiger Ertragswert	81.945 €
	rd. 82.000 €

3.2 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

Der Grundgedanke ist einfach: Die Baukosten plus der Kosten für das Grundstück ergeben den Sachwert. Auch dass ein Haus mit dem Alter an Wert verliert, leuchtet unmittelbar ein.

Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich als Summe des Bodenwertes und der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

Bodenwert

+ Herstellungswert der baulichen Anlagen

– Wertminderung wegen des Gebäudealters

= vorläufiger Sachwert

Aus dem so ermittelten vorläufigen Sachwert wird mittels Sachwertfaktoren – früher auch Marktanpassungsfaktoren genannt - der Sachwert abgeleitet.

Erst durch ggfs. erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgrößen

(siehe Anlage 5)

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowohl im Rhein-Sieg-Kreis als auch im Oberbergischen Kreis haben Faktoren für das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ¹⁷ Diese Herangehensweise ist grundsätzlich in die ImmoWertV übernommen worden. Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität): ¹⁸

Die wesentlichen Modellparameter sind in Anlage 5 wiedergegeben. Herauszuheben ist:

- * Der neu eingeführte Regionalfaktor zur Korrektur der Landes- und Ortsgröße wird mit 1,0 angesetzt.

¹⁷ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

¹⁸ GMB OBK 2026, S. 82 und GMB Rhein-Sieg-Kreis 2026, S. 124 f.

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Herstellungswert des Gebäudes wird nicht aus den tatsächlich angefallenen Baukosten ermittelt. Zum einen sind zumeist nicht mehr sämtliche Belege vorhanden. Zum anderen könnten die Baukosten entweder zu niedrig sein – bspw. wegen eines hohen Anteils an Eigenhilfe – oder zu hoch – etwa infolge mangelnder Planung und Bauleitung oder nachträglicher Sonderwünsche.

Um die Vorstellungen eines durchschnittlichen Käufers möglichst genau zu treffen, werden durchschnittliche Herstellungskosten angenommen. Solche Kosten, die so genannten Normalherstellungskosten, sind für verschiedenste Gebäudetypen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) aufgeführt.

NHK 2010

Der Ausgangswert für das Wohngebäude wird gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, abgeleitet aus den NHK für den Typ 1.12 zu 34 %: freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, Typ 1.32 zu 43 %: wie zuvor aber ohne Keller, Typ 1.21 zu 18 %: freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Erdgeschoss und Dachgeschoss und Typ 1.23 zu 5 %: eingeschossig mit Flachdach.

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 3
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,8		0,2			23
Dächer	0,8	0,2				15
Außentüren und Fenster	0,9		0,1			11
Innenwände und Türen	0,8	0,2				11
Decken und Treppen	0,2	0,6	0,2			11
Fußböden	0,1	0,7	0,2			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung	1,0					9
sonst. techn. Ausstattung		0,3	0,7			6
Kostenkennwerte (€/m²)	649	721	828	1.000	1.147	695
Gebäudestandardkennzahl						1,6

Baujahrbedingt werden bei den stark gewichteten Merkmalen der Baukonstruktion (Außenwände, Dach) wegen der nicht mehr zeitgemäßen Dämmung unterdurchschnittliche Standardstufen angesetzt.

Auch die Ausstattungen sind überwiegend von unterdurchschnittlicher Qualität.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war bezogen auf die Basis war ¹⁹

I 2026

1,935

Herstellungskosten

Die Bruttogrundfläche des Hauses wurde mit 246 m² ermittelt (siehe S. 18). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$695 \text{ €/m}^2 * 246 \text{ m}^2 * 1,935 = 330.838 \text{ €}$$

rd. **331.000 €**

Herstellungskosten der Außenanlagen

In der Verkehrswertermittlung werden zu den Außenanlagen hauptsächlich die Verbindungen zu den Erschließungsanlagen (Abwasser, Wasser, Gas etc.), besondere Oberflächengestaltungen und sämtliche bauliche Anlagen außerhalb der Gebäude (Wege, Terrassen etc.) gezählt. Anpflanzungen im üblichen Umfang gehören nicht hierzu, weil sie im Bodenwert enthalten sind.

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ²⁰ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5-7 % und für aufwändigere Anlagen 8-12 % an. ²¹ Im verwendeten Modell ist der übliche Anteil 4-6 %. Hier wird wegen des Mangels an einem gestalteten Außenbereich ein Anteil von 4 % gewählt.

$$331.000 \text{ €} * 0,04 = \text{rd. } 13.000 \text{ €}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das maßgebliche Gebäudealter beträgt 68 Jahre (siehe S. 17 ff.).

Konform zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell wird in diesem Gutachten die lineare Alterswertminderung verwendet. Die Alterswertminderung wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Gebäudealter} / \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Alterswertminderung beträgt:

$$344.000 \text{ €} * 68 / 80 = \text{rd. } 292.000 \text{ €}$$

¹⁹ Der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart ist für das 1. Quartal 2026 mit 137,0 (Basis 2021 = 100) angegeben. Wegen verschiedener Umstellungen ist der zutreffende Teiler 70,8.

²⁰ Kleiber/Simon/Weyers V § 21 WertV Rn. 28 ff. Dieser Verfahrensweise liegt der in der Praxis immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass eine hochwertige Ausführung der Gebäude sich auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

²¹ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2 – 4%, aufwändige Anlagen: 8 – 12%

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 4	Herstellungswert der baulichen Anlagen	344.000 €
Vorläufiger Sachwert	– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./.
	+ Bodenwert (siehe S. 22)	<u>33.000 €</u>
	vorläufiger Sachwert	85.000 €

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren benutzt (siehe S. 34).

3.3 Vergleichswertverfahren

Eingangsgrößen

Das Vergleichswertverfahren ist selbsterklärend. Es nutzt eine leicht verständliche Kenngröße, den Preis je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Vergleichswertverfahren gibt es keinen eigentlichen Rechengang. Das Produkt aus Vergleichspreis und Wohnfläche gibt den durchschnittlichen Wert an. Durch geeignete Zu- und Abschläge werden die Besonderheiten des Einzelfalls erfasst. Dadurch erhält man den vorläufigen Vergleichswert.

Der vorläufige Vergleichswert wird gegebenenfalls marktangepasst. Ist dies - wie in den meisten Fällen - nicht erforderlich, ist der vorläufige Vergleichswert gleichzeitig der marktangepasste vorläufige Vergleichswert.

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies sind häufig die Kosten kurzfristig zu behebender Mängel.

Der so ermittelte Wert ist der Vergleichswert.

leichte Anwendbarkeit

Schon weil keine finanzmathematischen Berechnungen erforderlich sind wie im Ertragswertverfahren oder umfangreiche Aufstellungen wie die Normalherstellungskosten benötigt werden, ist das Vergleichswertverfahren leicht anzuwenden. Der Gebrauch wird dadurch vereinfacht, dass im amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen ein Immobilienwertrechner samt Zu- und Abschlägen integriert ist.

begrenzte Aussagekraft

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass so allerdings ein Verkehrswert nicht sicher erreicht wird (siehe S. 21).

Richtwert und Anpassung

Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in westlichen Teil von Windeck-Rosbach ist

1.900 €/m²

Wegen der Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Durchschnitt wird der Immobilienrichtwert mit Zu- und Abschlägen angepasst. Leider wird im Immobilienpreis-Kalkulator nicht bei sämtlichen Parametern interpoliert.

Tabelle 5
Anpassung des
Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassung
Gebäudestandard	einfach	einfach	-15 % ²²
Baujahr	1970	1925	-7 %

²² Wegen der außergewöhnlich geringen lichten Raumhöhen wird ein Abschlag vergeben (siehe S. 24).

Wohnfläche	91-110 m ²	120 m ²	-7 %
Keller	vorhanden	teilunterkellert	-3 % ²³
Grundstücksgröße	801-1.000 m ²	318 m ²	-15 %
Boden-/Lagewert	mittel	mittel-einfach	-3 % ²⁴
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %

-50 %

Der Immobilienrichtwert ist demnach um 50 % zu mindern. Der Anpassungsfaktor beträgt

0,50

Der angepasste relative Vergleichswert beträgt

$$1.900 \text{ €/m}^2 * 0,50 =$$

950 €/m²

und der angepasste Vergleichswert

$$950 \text{ €/m}^2 * 120 \text{ m}^2 =$$

114.000 €

²³ interpolierter Wert

²⁴ interpolierter Wert

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 300 m² großes Grundstück mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus. Das Gebäude ist teilunterkellert und wahrscheinlich vor 1930 in Fachwerkbauweise errichtet worden. Das Fachwerk ist nicht sichtbar. Die lichten Raumhöhen betragen meist nur ca. 2 m. Einige begonnene Modernisierungen sind nicht fachgerecht beendet worden.

Die wertmindernden Kosten infolge besonderer objektspezifischer Merkmale werden auf 11.000 € geschätzt.

Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV „aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 23 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.
- Der Sachwert des Grundstücks (S. 28 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden.
- Der Vergleichswert des Grundstücks (S. 32 f.) wurde anhand eines Immobilienrichtwertes mit vorgegebenen fallspezifischen Anpassungen ermittelt. Auch im Vergleichswert spiegelt sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt grundsätzlich wieder. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wurde mit 85.000 € ermittelt.

Der zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt für vorläufige Sachwerte unter 175.000 € keinen Sachwertfaktor an. ²⁵ Eine lineare Interpolation würde zu einem Sachwertfaktor von mindestens 1,3 führen.

Auch im Oberbergischen Kreis wird erst für einen vorläufigen Sachwert von 150.000 € ein Sachwertfaktor von -2 % bei Grundstücken mit einem Bodenricht-

²⁵ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2026, S. 67

wert unter 140 €/m² angegeben. ²⁶ Hier würde eine Interpolation einen Sachwertfaktor von mindestens 1,05 ergeben.

Bei der Bewertung wird grundsätzlich den Angaben des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis ein höheres Gewicht beigemessen (siehe S. 5). Die ausgewerteten Kauffälle für die Ableitung der Sachwertfaktoren unterscheiden sich im Rhein-Sieg-Kreis und im Oberbergischen Kreis überraschenderweise nicht wesentlich. Dies wird wahrscheinlich durch die Verwendung der für den Rhein-Sieg-Kreis sehr niedrigen Bodenrichtwertklasse verursacht. Weil eine Interpolation über eine so weite Spanne problematisch ist, wird auch das Ergebnis aus dem Rhein-Sieg-Kreis mit einem geringeren Gewicht berücksichtigt und der durchschnittliche Sachwertfaktor angesetzt mit

1,15

Dieser durchschnittliche Sachwertfaktor muss gegebenenfalls sachverständig angepasst werden.

- Relativ niedrige Sachwerte, die vor allem bei alten Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf auftreten, erzeugen Interesse bei größeren Käuferschichten. Hierfür wird eine Erhöhung um 20 % angesetzt (siehe auch S. 26).
- Eine Verminderung um 15 % wird mit der außergewöhnlich niedrigen lichten Raumhöhe begründet (siehe S. 24).
- Die leicht unterdurchschnittliche Wohnlage stellt ein wirtschaftliches Risiko dar.

Vor- und Nachteile gleichen sich in etwa aus. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich. Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$85.000 \text{ €} * 1,15 =$$

rd. **98.000 €**

Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall wurden folgende vorläufige Werte ermittelt:

Ertragswert	82.000 €
Sachwert	98.000 €
Vergleichswert	114.000 €

Die ermittelten Werte liegen nah genug beieinander, um ihre Größenordnung als plausibel anzunehmen.

- Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis schreibt, dass die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht immer zweifelsfreie Verkehrswerte ergibt (siehe S. 21).
- Das hier bewertete Grundstück eignet sich in erster Linie zur Eigennutzung. Hier ist die Anwendung des Sachwertverfahrens angemessen.
- Andererseits nutzt das Ertragswertverfahren nachvollziehbare Marktgrößen und ist deshalb ein Korrektiv.

²⁶ GMB OBK 2026, S. 83.

Der vorläufige Verkehrswert wird als Mittelwert aus Sach- und Ertragswert ausgewiesen. Dabei wird der Sachwert doppelt gewichtet.

$$(82.000 \text{ €} + 98.000 \text{ €} * 2) / 3 = \text{rd. } \mathbf{93.000 \text{ €}}$$

Wertminderung durch besondere objekt-spezifische Merkmale

Im Bewertungsfall sind Kosten für die Beseitigung Mängel und Schäden und möglicherweise für Erschließungsbeiträge aufzuwenden. Die Kosten hierfür werden auf 11.000 € geschätzt (siehe S. 22). Diese besonderen objektspezifischen Merkmale werden in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt. Der Verkehrswert beträgt

$$93.000 \text{ €} - 11.000 \text{ €} = \mathbf{82.000 \text{ €}}$$

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Rosbach Blatt 2583 unter der laufenden Nr. 2 im Bestandsverzeichnis eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Rosbach, Flur 19, Flurstück 59, Leinstraße 26, 318 m²) zum Wertermittlungstichtag 21. April 2026 geschätzt auf

82.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 9. Mai 2026

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf