Az: 25-GA-0045

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

Gutachten

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

für das mit einer Hofanlage bebaute Grundstück Gemeinde Stadt Zülpich, Ortsteil Füssenich, Brunnenstraße 12

Gemarkung Füssenich	Grundbuch von XXX
Flur 26	Blatt XXX
Flurstück/e 18	



Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung vom 28.05.2026 unter Mitwirkung von

Vorsitzender	Bernd Müller
weitere Gutachterin	Cornelia Briem-Grooten
weiterer Gutachter	Peter M. Dürholt

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.05.2026

den Verkehrswert **335.000 €** ermittelt.

Hinweis: Die Gutachtenerstellung erfolgte in der Hauptsache auf Basis einer äußeren Inaugenscheinnahme sowie gem. Aktenlage, da dem Gutachterausschuss der Zutritt zur Immobilie am 28.05.2026 verwehrt blieb.

Dieses Gutachten besteht aus 40 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 4
2.3 Erschließung Seite 4
2.4 Liegenschaftskataster Seite 4
2.5 Grundbuch Seite 4
2.6 Sonstige grundstücksbezogene Rechte Seite 5

3. Bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen
3.1 Art der Gebäude und Baujahr Seite 5
3.2 Baubeschreibung Seite 5
3.3 Angabe der Wohn- und Nutzfläche Seite 11
3.4 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) Seite 13

4. Grundlagen der Wertermittlung
4.1 Rechtsgrundlagen Seite 15
4.2 Verkehrswertdefinition Seite 15
4.3 Beschreibung der Verfahren Seite 15
4.4 Verfahrenswahl mit Begründung Seite 17
4.5 Bodenwertermittlung Seite 18
4.6 Ertragswertermittlung Seite 20
4.7 Sachwertermittlung Seite 27

5. Verkehrs(Markt)wert Seite 39

Anlagen
Berechnung der Wohnfläche
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Fotos

1. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

1.1 Antragsteller Amtsgericht Euskirchen (Az: 900 K 30/25)

1.2 Zweck der Wertermittlung Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren

1.3 Datum des Ortstermins 28.05.2026

1.4 Teilnehmer am Ortstermin
XXX
Die Mitglieder des Gutachterausschusses in vorangegebener Besetzung
Herr Decker für die Geschäftsstelle

1.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.05.2026

Hinweis: Dieses Gutachten basiert auf einer kombinierten Datenerhebung. Da dem Gutachterausschuss im Rahmen des Haupttermins am 28.05.2026 der Zutritt verwehrt blieb, beschränkt sich dessen Feststellung auf die äußere Inaugenscheinnahme. Eine Innenbesichtigung konnte jedoch am 07.05.2026 durch zwei Mitarbeiter der Geschäftsstelle im Auftrag des Gutachterausschusses durchgeführt werden; kleinere Teilbereiche der Wirtschafsgebäude blieben hierbei unzugänglich. Die vor Ort erhobenen Daten zu Aufmaß und Baubeschreibung sowie die Fotodokumentation bilden neben der Aktenlage die fundierte Grundlage für die nachfolgende Wertermittlung.

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende, mit einer Hofanlage bebaute Zweifrontengrundstück befindet sich in Zülpich-Füssenich in ebener Lage, rd. 157 m über NHN. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Wohnhausbebauung geprägt.

Westlich grenzt das leicht unregelmäßig geschnittene Grundstück mit rd. 41 m Front an die mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaute, erschließende „Brunnenstraße“. Die Erschließung der östlich verlaufenden, 27 m messenden Grundstücksfront erfolgt über die „Oststraße“. Die Gesamttiefe des Grundstücks misst bis etwa 113 m.

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

Füssenich ist Ortsteil der Stadt Zülpich und hat rd. 900 Einwohner. Es liegt 4 km nordwestlich vom Kernort Zülpich in ebenem Gelände und landwirtschaftlich genutzter Umgebung, der sogenannten "Zülpicher Börde". Die Entfernung zur Kreisstadt Euskirchen bzw. Düren beträgt 16 km und zur Großstadt Köln etwa 50 km.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Füssenich liegt am Schnittpunkt von drei Bundesstraßen (B 56; B 265; B 477). Die Auffahrt der Autobahn A 1 ist nach 10 km erreichbar. Bahnanschluß für Güterverkehr ist in Zülpich. In Füssenich befindet sich eine kath. Grundschule.

2.2 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Ortsbereich nicht.
Das Grundstück liegt gemäß § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

2.3 Erschließung

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

2.4 Liegenschaftskataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe (m²)
Füssenich	26	18	Fläche gemischter Nutzung, Wohnen und Betrieb, Garten	3506

2.5 Grundbuch

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

In Abt. II des Grundbuches bestehen folgende Eintragungen:
XXX

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 30/25). Eingetragen am 18.09.2025.

Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen (lfd. Nrn. 3 und 4) sollen antragsgemäß wegen der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens bei der Verkehrs(Markt)wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

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

2.6 Sonstige grundstücksbezogene Rechte

Baulasten

Es besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Hochwasser-/Starkregengefahr
Laut Hinweiskarte Starkregengefahren NRW besteht für das Grundstück bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen Überschwemmungsgefahr.

Altlasten
Gemäß Auskunft von Amt 60 „Umwelt“ des Kreises 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
Das Objekt ist aktuell unbewohnt und ist somit unvermietet.

3. Bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen

3.1 Art der Gebäude und Baujahr

Lfd. Nr. 1 II-geschossiges Wohnhaus, Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht unterkellert, Grundbaujahr vor 1900
Lfd. Nr. 2 II-geschossiges Wohnhaus (Wirtschaftsräume im EG, OG ausgebaut) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, Grundbaujahr unbekannt
Lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (ehem. Stall)
Lfd. Nr. 4 Wirtschaftsgebäude (Schlacht- und Kühlraum)
Lfd. Nr. 5 Wirtschaftsgebäude (Werkstatt rückwärtig)
Lfd. Nr. 6 Überdachung, an lfd. Nr. 5 angebaut
Lfd. Nr. 7 Wirtschaftsgebäude (Gerätehalle)
Lfd. Nr. 8 Remise
Lfd. Nr. 9 Geräteüberdachung
Lfd. Nr. 10 Stellplatzüberdachung, Garage (hofseitig)
Lfd. Nr. 11 Wirtschaftsgebäude (ehem. Werkstatt hofseitig)

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 Wohnhaus

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschoßdecken:	EG: massive Zwischendecke, OG: Holzbalkendecke

Treppen:	Geschosstreppe: Beton mit Steinbelag, Metallgeländer zum DG: Massivholztreppe
Fußböden:	allgemein: überwiegend Estrichbelag Oberbodenbeläge: meist Fliesen, Parkett, bzw. Kunststeinbelag
Innenansichten:	allgemein überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert Küche: Fliesenspiegel Bad: rundum ca. 1,5 m hoch gefliest
Deckenflächen:	meist verputzt und gestrichen bzw. tapeziert
Fenster:	überwiegend Holzfenster, tlw. mit Einfachverglasung als Sprossenfenster, bzw. mit Isolierverglasung aus dem Jahre 1994
Rollläden:	PVC
Türen:	Eingangstür: Massivholztür mit Glaseinsatz Innentüren: glatt furnierte Holztüren, tlw. mit Glaseinsätzen bzw. Holzkassettentüren in Holzzargen
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend
Sanitäre Installation:	OG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
Heizung:	Ofenheizung
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer
Fassade:	Verblendung aus Backstein

Dach

Konstruktion:	Holzsatteldach, mit Tonziegeln eingedeckt
Dachrinnen:	aus Zink

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

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile
Tordurchfahrt mit Überdachung, rd. 8,5 m x 4 m

Lfd. Nr. 2 Wohnhausanbau mit Tordurchfahrt

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschoßdecken:	EG: massive Zwischendecke, OG: Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe: Beton mit Steinbelag, Metallgeländer
Fußböden:	allgemein: überwiegend Estrichbelag Oberbodenbeläge: Fliesen bzw. Laminat
Innenansichten:	allgemein überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert Küche: Fliesenspiegel Bad: rundum raumhoch gefliest
Deckenflächen:	meist verputzt und gestrichen bzw. tapeziert

Fenster:	überwiegend Holzfenster, tlw. mit Einfach- bzw. ansonsten mit Isolierverglasung
Rollläden:	PVC
Türen:	Eingangstür: Massivholztür mit Glaseinsatz Innentüren: glatt furnierte Holztüren, tlw. mit Glaseinsätzen bzw. Holzkassettentüren in Holzzargen
Tor EG:	zweiflügliges Holztor
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	OG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
Heizung:	Ofenheizung
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer
Fassade:	Verblendung aus Ziegelstein

Dach

Konstruktion:	Holzsatteldach, mit Tonziegeln bzw. hofseitig mit Welleternitplatten eingedeckt
Dachrinnen:	aus Zink

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Außentreppe zum OG

lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (ehem. Stall)

Boden:	meist Ziegelsteinbelag
Konstruktion:	Massivbauweise
Zwischendecke:	Betonkappendecke
Türen:	Holzbrettertüren
Fenster:	Metallfenster
Sanitär:	WC (einfache Ausstattung)
Innenansicht:	tlw. verputzt und gestrichen
Heizung:	nicht vorhanden
Fassade:	Ziegelsteinmauerwerk
Dach:	Holzsatteldächer, mit Tonziegeln eingedeckt
Dachrinnen:	aus Zink

lfd. Nr. 4 Wirtschaftsgebäude (Schlacht- und Kühlraum)

Boden:	Beton mit Estrichbelag
Konstruktion:	Massivbauweise
Zwischendecke:	massive Zwischendecke
Türen:	ZK-Tür bzw. Edelstahlisoliertür
Fenster:	Glasbausteine
Innenansicht:	überwiegend Fliesen
Heizung:	nicht vorhanden
Fassade:	Ziegelsteinmauerwerk
Dach:	Holzsatteldach, mit Tonziegeln eingedeckt
Dachrinnen:	aus Zink

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile
Einrichtung Kühlraum

lfd. Nr. 5 Wirtschaftsgebäude (Werkstatt rückwärtig)

Boden:	Beton
Konstruktion:	Massivbauweise
Zwischendecke:	nicht vorhanden
Tor:	Holzschiebetor
Fenster:	meist Metallgitterfenster
Innenansicht:	Sichtmauerwerk
Heizung:	nicht vorhanden
Fassade:	Ziegelsteinmauerwerk
Dach:	Satteldach als Metallkonstruktion, mit Welleternitplatten eingedeckt
Dachrinnen:	aus Zink

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile
KFZ-Montagegrube (ohne baurechtliche Genehmigung errichtet)

lfd. Nr. 6 Überdachung, an lfd. Nr. 5 angebaut

Boden:	Beton
Konstruktion:	Massivbauweise
Zwischendecke:	nicht vorhanden
Tor:	nicht vorhanden
Fenster:	nicht vorhanden
Innenansicht:	Sichtmauerwerk
Heizung:	nicht vorhanden
Fassade:	KS-Sichtmauerwerk, wo vorhanden
Dach:	Pultdach als Metallkonstruktion, mit Welleternitplatten eingedeckt
Dachrinnen:	aus Zink

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile
Tankanlage mit Tank, Inhalt rd. 2.000 Liter

lfd. Nr. 7 Wirtschaftsgebäude (Gerätehalle)

Boden:	Beton
Konstruktion:	Massivbauweise
Zwischendecke:	nicht vorhanden
Tor:	nicht vorhanden
Fenster:	Glasbausteine
Innenansicht:	meist verputzt
Heizung:	nicht vorhanden
Fassade:	Ziegelsteinmauerwerk
Dach:	Holzsatteldach, mit Tonziegeln eingedeckt
Dachrinnen:	aus Zink

lfd. Nr. 8 Remise

Boden:	Beton
Konstruktion:	Massivbauweise
Zwischendecke:	nicht vorhanden
Tor:	nicht vorhanden
Fenster:	nicht vorhanden
Innenansicht:	Sichtmauerwerk bzw. verputzt
Heizung:	nicht vorhanden
Fassade:	Ziegelsteinmauerwerk
Dach:	Holzpultdach, mit Welleternitplatten eingedeckt
Dachrinnen:	aus Zink

lfd. Nr. 9 Geräteüberdachung

Boden:	Beton
Konstruktion:	Massivbauweise (Bims und Ziegelstein)
Zwischendecke:	nicht vorhanden
Tor:	Holzschiebetor
Fenster:	nicht vorhanden
Innenansicht:	Sichtmauerwerk bzw. verputzt
Heizung:	nicht vorhanden
Fassade:	Ziegelsteinmauerwerk
Dach:	Holzsatteldach, mit Tonziegeln eingedeckt
Dachrinnen:	aus Zink

lfd. Nr. 10 Stellplatzüberdachung mit Garage (hofseitig)

Boden:	Beton
Konstruktion:	Massivbauweise
Zwischendecke:	nicht vorhanden
Tor:	nicht vorhanden
Fenster:	nicht vorhanden
Innenansicht:	tlw. Sichtmauerwerk
Heizung:	nicht vorhanden
Fassade:	Ziegelsteinmauerwerk
Dach:	Holzpultdach, mit Tonziegeln eingedeckt
Dachrinnen:	aus Zink

lfd. Nr. 11 Wirtschaftsgebäude (ehem. Werkstatt hofseitig)

Boden:	Beton
Konstruktion:	Massivbauweise
Zwischendecke:	nicht vorhanden
Tor:	Holzklapp- und Holzschiebetore
Fenster:	nicht vorhanden
Innenansicht:	meist verputzt
Heizung:	nicht vorhanden

Fassade: Ziegelsteinmauerwerk
Dach: Holzpultdach, mit Tonziegeln eingedeckt
Dachrinnen: aus Zink

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen
Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Kanal
befestigte Flächen
Einfriedung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Lfd. Nr. 1 und 2:
Allgemein stark vernachlässigter Instandhaltungsstau bzgl. sämtlicher Innenausbaugewerke wie Sanitäranlagen inkl. Warmwasserbereitung, Wand-, Boden und Deckenbelägen, Fenster
Zentralheizungsanlage fehlt

Lfd. Nr. 3 bis 11:
Allgemein vernachlässigte Instandhaltung, Zustand der Wirtschaftsgebäude nicht mehr zeitgemäß (Umstand ist im Rahmen der Restnutzungsdauer von nur 15 Jahren berücksichtigt)

Allgemeiner Grundstücksrekultivierungsbedarf sowie Beseitigung von Ablagerungen

Sonstige Umstände:
- Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine Zapfsäule inklusive Tankanlage, die bisher nicht ordnungsgemäß und behördlich nachweisbar stillgelegt wurde. Eine Eintragung im Altlastenkataster besteht derzeit nicht.
Das Vorhandensein einer solchen, nicht fachgerecht gesicherten Anlage stellt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein gravierendes Risiko dar. Neben den ausstehenden Kosten für eine ordnungsgemäße Stilllegung (inkl. Tankreinigung, Entgasung und ggf. Rückbau) besteht das latente Risiko unentdeckter Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Da der zukünftige Eigentümer mit unkalkulierbaren Haftungs- und Betreiberpflichten konfrontiert wird, reagiert der Grundstücksmarkt hierauf mit Kaufzurückhaltung.

- In der Nacht zum 15.08.2023 fand auf der Hofanlage ein Raubüberfall statt. Hierbei wurde der ehemalige Eigentümer nebst seiner Ehefrau lebensgefährlich verletzt, der Eigentümer verstarb im Frühjahr 2024 an den Spätfolgen des Überfalls.
Nach Marktbeobachtung können derart gravierende Kriminalitätsereignisse auf einem Grundstück zu einer nachhaltigen Stigmatisierung der Immobilie führen. Diese bewirkt eine psychologische Hemmschwelle bei potenziellen Marktteilnehmern, wodurch sich der Kreis der Kaufinteressenten reduziert.

In der Gesamtschau führen das psychologische Marktstigma und das latente Umweltrisiko zu einer deutlichen Kaufzurückhaltung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die daraus resultierende Minderung der Marktattraktivität wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch einen kombinierten Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

3.3 Angabe der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung sowie der Nutzfläche

Ermittlung der Wohnfläche sowie tlw. auch der Nutzflächen nach örtlichem Aufmaß vom 07.05.2026, Nutzflächen wurden zum Teil auf Basis der bebauten Flächen abgeleitet

Lfd. Nr. 1 Wohnhaus

EG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m²)	
Wohnzimmer	30,32	
Wohnzimmer 2	21,28	
Küche	16,84	
Abstellraum	9,47	
Diele	12,33	
Summe EG	**90,24**	**m²**

OG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m²)	
Schlafzimmer	17,50	
Bad	9,18	
Raum	13,95	
Raum 2	4,37	
Schlafzimmer 2	14,14	
Schlafzimmer 3	14,60	
Flur	16,18	
Summe OG	**89,92**	**m²**
Summe Gebäude	**180,16; rd. 180**	**m²**

Lfd. Nr. 2 Wohnhausanbau

OG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m²)	
Abstellraum	6,19	
Flur	7,81	
Bad	6,33	
Raum	17,65	
Wohnküche	21,31	
Wohnraum	14,59	
Summe OG	**73,88; rd. 74**	**m²**

Lfd. Nr. 3 Wirtschafsgebäude

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m²)	
Lager	rd. 170	
ehem. Milchküche	rd. 4	
WC	rd. 2	
Summe EG	**175,65; rd. 176**	**m²**

Lfd. Nr. 4 Wirtschafsgebäude

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m²)	
Schlachtraum	rd. 30	
Kühlraum	rd. 30	
Summe EG	**rd. 60**	**m²**

Lfd. Nr. 5 Wirtschafsgebäude (Werkstatt rückwärtig)

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m²)
Werkstatt	**rd. 185**

Lfd. Nr. 6 Überdachung, an lfd. Nr. 5 angebaut

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m²)
Überdachung	**rd. 85**

Lfd. Nr. 7 Wirtschafsgebäude (Gerätehalle)

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m²)
Gerätehalle	**rd. 70**

Lfd. Nr. 8 Remise

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m²)
Remise	**rd. 96**

Lfd. Nr. 9 Geräteüberdachung

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m²)
Lager	**rd. 250**

Lfd. Nr. 10 Stellplatzüberdachung, Garage

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m²)
Überdachung	rd. 58
Garage	rd. 16
Summe EG	**rd. 74** **m²**

Lfd. Nr. 11 Wirtschafsgebäude (ehem. Werkstatt)

EG

Raumbezeichnung	Nutzfläche Raum (m²)
Gerätehalle	**rd. 68**

3.4 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	14,06	8,19	115,15
EG	+	1,00	3,58	1,45	5,19
EG	-	1,00	0,52	0,46	-0,24
EG	-	1,00	1,30	0,23	-0,30
EG	-	1,00	1,38	0,26	-0,36
OG	+	1,00	14,06	8,19	115,15

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
OG	+	1,00	3,58	1,45	5,19
OG	-	1,00	0,52	0,46	-0,24
OG	-	1,00	1,30	0,23	-0,30
OG	-	1,00	1,38	0,26	-0,36
DG	+	1,00	14,06	8,19	115,15
DG	-	1,00	1,30	0,23	-0,30
DG	-	1,00	1,38	0,26	-0,36
				Summe BGF	**353,37** **m²**
					rd. 353 **m²**

Lfd. Nr. 2 Wohnhausanbau mit Tordurchfahrt

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	7,18	4,22	30,30
EG	+	1,00	5,93	4,16	24,67
EG	+	1,00	4,50	2,33	10,49
EG	-	1,00	1,00	0,95	-0,95
EG	+	1,00	4,15	4,00	16,60
OG	+	1,00	7,18	4,22	30,30
OG	+	1,00	5,93	4,16	24,67
OG	+	1,00	4,50	2,33	10,49
OG	-	1,00	1,00	0,95	-0,95
OG	+	1,00	2,90	2,90	8,41
OG	+	1,00	4,15	4,00	16,60
DG	+	1,00	7,18	4,22	30,30
DG	+	1,00	5,93	4,16	24,67
DG	+	1,00	4,50	2,33	10,49
DG	-	1,00	1,00	0,95	-0,95
DG	+	1,00	2,90	2,90	8,41
DG	+	1,00	4,15	4,00	16,60
				Summe BGF	**260,15** **m²**
					rd. 260 **m²**

Lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (ehem. Stall)

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	15,45	8,35	129,01
EG	+	1,00	11,79	5,93	69,91
				Summe BGF	**198,92** **m²**
					rd. 199 **m²**

Lfd. Nr. 4 Wirtschaftsgebäude (Schlacht- und Kühlraum)

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	8,31	8,27	68,72
					rd. 69

Lfd. Nr. 5 Wirtschaftsgebäude (Werkstatt rückwärtig)

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	14,14	13,87	196,12
					rd. 196

Lfd. Nr. 6 Überdachung, an lfd. Nr. 5 angebaut

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)	
EG	+	1,00	14,30	7,90	112,97	
EG	-	1,00	4,75	3,50	-16,63	
				Summe BGF	**96,34**	**m²**
					rd. 96	**m²**

Lfd. Nr. 7 Wirtschaftsgebäude (Gerätehalle)

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	9,58	8,06	77,21
					rd. 77

Lfd. Nr. 8 Remise

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	12,00	8,57	102,84
					rd. 103

Lfd. Nr. 9 Geräteüberdachung

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)	
EG	+	1,00	25,30	7,50	189,75	
EG	+	1,00	8,24	4,57	37,66	
EG	+	1,00	16,74	3,89	65,12	
				Summe BGF	**292,53**	**m²**
					rd. 293	**m²**

Lfd. Nr. 10 Stellplatzüberdachung und offene Garage

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)	
EG	+	1,00	8,94	6,31	56,41	
EG	+	1,00	6,25	3,01	18,81	
				Summe BGF	**75,22**	**m²**
					rd. 75	**m²**

Lfd. Nr. 11 Wirtschaftsgebäude (Werkstatt hofseitig)

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
EG	+	1,00	11,49	6,57	75,49
					rd. 75

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 (WoFlV)
Deutsche Normen (DIN 277)
Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
Grundstücksmarktbericht 2026 (Berichtszeitraum 2025)
Bodenrichtwertinformationssystem NRW (www.boris.nrw.de)
Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Örtliche Ermittlungen
Fachliteratur:
a) Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
b) Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
c) Sprengnetter, WF-Bibliothek, Version 16.0

4.2 Verkehrswertdefinition

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

4.3 Beschreibung der Verfahren

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

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens gem. § 24 ImmoWertV

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

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Grundlagen des Ertragswertverfahrens gem. § 27 ImmoWertV

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Grundlagen des Sachwertverfahrens gem. § 35 ImmoWertV

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

4.4 Verfahrenswahl mit Begründung

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (W*F*-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (W*F*-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (W*F*-BIB).

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

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

4.5 Bodenwertermittlung

Aufteilung des Grundstücks in Bewertungsteilbereiche:

wohnungswirtschaftliche bebaute Teilfläche (Brunnenstraße, bis 35 m Tiefe):	1310 m²
mit Wirtschaftsgebäuden bebaute Teilfläche (mittig, jeweils ab 35 m Tiefe):	1216 m²
separat bebaubare Teilfläche (Oststraße, bis 35 m Tiefe):	980 m²
Summe:	3506 m²

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(beitragsrechtlichen) Zustand

objektspezifisch anzupassen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der zonale Bodenrichtwert für die wohnungswirtschaftlich bebaute, westlich gelegene Teilfläche mit Stand vom 01.01.2026 beträgt gem. boris.nrw.de in dieser Lage von Zülpich-Füssenich 130 €/m² für beitragsfreie, baureife Grundstücke.
Die weiteren Normierungen des Bodenrichtwertes lauten wie folgt:
Dorfgebiet (MD- Gebiet), 35 m Grundstückstiefe, 18 m Front, 630 m² Grundstücksfläche.

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 von 130 €/m² beurteilt.

Der zonale Bodenrichtwert für die separat bebaubare, östlich gelegene Teilfläche mit Stand vom 01.01.2026 beträgt gem. boris.nrw.de in dieser Lage von Zülpich-Füssenich 140 €/m² für beitragsfreie, baureife Grundstücke.
Die weiteren Normierungen des Bodenrichtwertes lauten wie folgt:
Wohngebiet (W- Gebiet), 35 m Grundstückstiefe, 18 m Front, 630 m² Grundstücksfläche.

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:

Bodenwertermittlung insgesamt:	
Wohnungswirtschaftlich bebaute Teilfläche: **1310 m² x 130 €/m² = 170.300 €** **Wertabschlag in Höhe von 18 %, infolge der tatsächlichen Größe der Teilfläche von 1310 m² (vgl. Richtwertgrundstücksgröße = 630 m², siehe hierzu Grundstücksmarktbericht 2026, Pkt. 4.7.4): 170.300 € x 82 % =**	**139.646 €**
Mit Wirtschaftsgebäuden bebaute Teilfläche: **1216 m² x 130 €/m² x 20 % =**	**31.616 €**
Separat bebaubare Teilfläche: **980 m² x 140 €/m² = 137.200 €** **Wertabschlag in Höhe von 17 %, infolge der tatsächlichen Größe der Teilfläche von 980 m² (vgl. Richtwertgrundstücksgröße = 630 m², siehe hierzu Grundstücksmarktbericht 2026, Pkt. 4.7.4): 137.200 € x 83 % =**	**113.876 €**
Summe	**285.138 €**

Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

4.6 Ertragswertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
(4) Das Mietausfallwagnis umfasst
1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert ermittelt (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.
Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,

4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Ertragswertermittlung

Die Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für lfd. Nr. 1 und 2 erfolgte, unter Berücksichtigung von Lage, Gesamtwohnfläche, Zuschnitt und Ausstattung, auf Basis von vorliegenden aktuellen Vergleichsmieten für Wohnhäuser. Ferner wurde der zum Wertermittlungsstichtag gültige Mietspiegel der Stadt Zülpich vergleichend herangezogen. Die geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für die Wirtschaftsgebäude wurde auf Basis des Grundstücksmarktberichts 2026, Anlage „Gewerbliche Mieten“ ermittelt.

Gebäudebezeichnung	Fläche	**geschätzte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
lfd. Nr. 1 Wohnhaus	180	3,00	540,00	6.480,00
lfd. Nr. 2 Wohnhausanbau	74	3,80	281,20	3.374,40
lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (ehem. Stall)	176	1,50	264,00	3.168,00
lfd. Nr. 4 Wirtschaftsgebäude (Schlacht-/Kühlraum)	60	1,50	90,00	1.080,00
lfd. Nr. 5 Wirtschaftsgebäude (Werkstatt rückw.)	185	1,50	277,50	3.330,00
lfd. Nr. 6 Überdachung	85	1,20	102,00	1.224,00
lfd. Nr. 7 Wirtschaftsgebäude (Gerätehalle)	70	1,50	105,00	1.260,00
lfd. Nr. 8 Remise	96	1,50	144,00	1.728,00
lfd. Nr. 9 Geräteüberdachung	250	1,20	300,00	3.600,00
lfd. Nr. 10 Stellplatzüberdachung, Garage	74	1,20	88,80	1.065,60
lfd. Nr. 11 Wirtschaftsgebäude (Werkstatt hofs.)	68	1,20	81,60	979,20
Summe	1.318		2.274,10	27.289,20

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

jährlicher Rohertrag (Summe der geschätzten, marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**27.289,20 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**10.405,61 €**
jährlicher Reinertrag	=	**16.883,59 €**
Bodenwertverzinsungsbetrag (nur bebaute Teilflächen) **3,6 %** von **171.262 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**6.165,43 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**10.718,16 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **3,6 %** Liegenschaftszinssatz (vgl. nachfolgende Berechnung) und RND = **15** Jahren Restnutzungsdauer (vgl. nachfolgende Berechnung)	×	**11,436**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**122.572,88 €**
beitragsfreier Bodenwert (nur bebaute Teilflächen, vgl. Bodenwertermittlung)	+	**171.262,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**293.834,88 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**293.834,88 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inkl. Bodenwert der östlich gelegenen Teilfläche (vgl. nachfolgende Berechnung)	+	**40.876,00 €**
Ertragswert	=	**334.710,88 €**
	rd.	**335.000,00 €**

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	2.592,00
Mietausfallwagnis	2	----	129,60
Summe			3.088,60 (ca. 48 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 2:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	1.065,60
Mietausfallwagnis	2	----	67,49
Summe			1.500,09 (ca. 44 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 3:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3	----	95,04
Instandhaltungskosten	----	4,32	760,32
Mietausfallwagnis	4	----	126,72
Summe			982,08 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 4:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3	----	32,40
Instandhaltungskosten	----	4,32	259,20
Mietausfallwagnis	4	----	43,20
Summe			334,80 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 5:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3	----	99,90
Instandhaltungskosten	----	4,32	799,20
Mietausfallwagnis	4	----	133,20
Summe			1.032,30 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 6:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3	----	36,72
Instandhaltungskosten	----	4,32	367,20
Mietausfallwagnis	4	----	48,96
Summe			452,88 (ca. 37 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 7:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3	----	37,80
Instandhaltungskosten	----	4,32	302,40
Mietausfallwagnis	4	----	50,40
Summe			390,60 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 8:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3	----	51,84
Instandhaltungskosten	----	4,32	414,72
Mietausfallwagnis	4	----	69,12
Summe			535,68 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 9:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3	----	108,00
Instandhaltungskosten	----	4,32	1.080,00
Mietausfallwagnis	4	----	144,00
Summe			1.332,00 (ca. 37 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 10:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3	----	31,97
Instandhaltungskosten	----	4,32	319,68
Mietausfallwagnis	4	----	42,62
Summe			394,27 (ca. 37 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit lfd. Nr. 11:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3	----	29,38
Instandhaltungskosten	----	4,32	293,76
Mietausfallwagnis	4	----	39,17
Summe			362,31 (ca. 37 % des Rohertrags)

Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes (LSZ)

Fläche in m²	NKM je m²	NKM mtl. (€)	LSZ	NKM mtl. x LSZ
180	3,00	540,00	2,2	1188,00
74	3,80	281,20	2,2	618,64
176	1,50	264,00	4,4	1161,60
60	1,50	90,00	4,4	396,00
185	1,50	277,50	4,4	1221,00
85	1,20	102,00	4,4	448,80
70	1,50	105,00	4,4	462,00
96	1,50	144,00	4,4	633,60
250	1,20	300,00	4,4	1320,00
74	1,20	88,80	4,4	390,72
68	1,20	81,60	4,4	359,04
		2274,10		8199,40
durchschn. LSZ: 8199,40 / 2274,10 =				3,6055
				rd. 3,6 %

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus und lfd. Nr. 2 Wohnhausanbau

Die vor 1900 errichteten Gebäude wurden geringfügig modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1961.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden und -mängel:	
* Instandhaltungsstau lfd. Nr. 1 und 2 (notwendigste Instandhaltung, im Rahmen der Restnutzungsdauer geschätzt): 254 m² x 100 €/m² = rd.	-25.000,00 €
Merkantiler Minderwert:	
infolge des psychologischen Marktstigmas und des latenten Umweltrisikos (s. Seite 10 und 11), ist innerhalb der Wertermittlung ein merkantiler Minderwert zu berücksichtigen. Dieser wird pauschal mit 15 % des vorläufigen Ertragswerts geschätzt: 293.834,88 € x 15 % = 44.075,23 €; rd.	-44.000,00 €
Sonstiges:	
* Separat bebaubare, östliche Teilfläche (vgl. Bodenwertermittlung)	113.876,00 €
* Freilegungskosten der separat bebaubaren Fläche (Abbruch Ziegelsteinmauer, Beseitigung von Ablagerungen, etc.)	-4.000,00 €
Summe	40.876,00 €

4.7 Sachwertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Regionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert beeinflussenden Bauteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten oder Zeitwert des Normobjektes zu berücksichtigen.
Hierunter sind deshalb auch innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)
Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

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

Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		lfd. Nr. 1 Wohnhaus	lfd. Nr. 2 Wohnhausanbau	lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (ehem. Stall)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	601 €/m² BGF	401 €/m² BGF	221 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	353 m²	260 m²	199 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	212.153,00 €	104.260,00 €	43.979,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	410.303,90 €	201.638,84 €	85.055,39 €
Regionalfaktor	x	1,0	1,0	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	410.303,90 €	201.638,84 €	85.055,39 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
• Faktor	x	0,1875	0,1875	0,1875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	76.931,98 €	37.807,28 €	15.947,89 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) (vgl. nachfolgende Berechnung)	+	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	79.931,98 €	37.807,28 €	15.947,89 €

Gebäudebezeichnung		lfd. Nr. 4 Wirtschaftsgebäude (Schlacht-/Kühlraum)	lfd. Nr. 5 Wirtschaftsgebäude (Werkstatt rückw.)	lfd. Nr. 6 Überdachung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	270 €/m² BGF	245 €/m² BGF	147 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	69 m²	196 m²	96 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	18.630,00 €	48.020,00 €	14.112,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	36.030,42 €	92.870,68 €	27.292,61 €
Regionalfaktor	x	1,0	1,0	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	36.030,42 €	92.870,68 €	27.292,61 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
• Faktor	x	0,1875	0,1875	0,1875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	6.755,70 €	17.413,25 €	5.117,36 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6.755,70 €	17.413,25 €	5.117,36 €

Gebäudebezeichnung		lfd. Nr. 7 Wirtschaftsgebäude (Gerätehalle)	lfd. Nr. 8 Remise	lfd. Nr. 9 Geräteüberdachung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	196 €/m² BGF	171 €/m² BGF	159 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	77 m²	103 m²	293 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	15.092,00 €	17.613,00 €	46.587,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	29.187,93 €	34.063,54 €	90.099,26 €
Regionalfaktor	x	1,0	1,0	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	29.187,93 €	34.063,54 €	90.099,26 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
• Faktor	x	0,1875	0,1875	0,1875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	5.472,74 €	6.386,91 €	16.893,61 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.472,74 €	6.386,91 €	16.893,61 €

Gebäudebezeichnung		lfd. Nr. 10 Stellplatz-überdachung, Garage	lfd. Nr. 11 Wirtschaftsgebäude (Werkstatt hofseitig)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	190 €/m² BGF	171 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	75 m²	75 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	14.250,00 €	12.825,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	27.559,50 €	24.803,55 €
Regionalfaktor	x	1,0	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	27.559,50 €	24.803,55 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre
• Faktor	x	0,1875	0,1875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	5.167,41 €	4.650,67 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.167,41 €	4.650,67 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**201.544,80 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vgl. nachfolgende Berechnung)	+	**8.500,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**210.044,80 €**
beitragsfreier Bodenwert bebaute Teiflächen (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**171.262,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**381.306,80 €**
Sachwertfaktor (sachverständig geschätzt)	×	**0,80**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**305.045,44 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (analog Ertragswert)	**+**	**40.876,00 €**
Sachwert	**=**	**345.921,44 €**
	rd.	**346.000,00 €**

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,8	0,2			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,6	0,4			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,6	0,4			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,7	0,3		
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 %	72,2 %	24,5 %	3,3 %	0,0 %	0,0 %

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	580,00	72,2	418,76
2	645,00	24,5	158,03
3	745,00	3,3	24,58
4	895,00	0,0	0,00
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 601,37			
gewogener Standard = 1,3			
(entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 601,37 €/m² BGF
rd. 601 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: lfd. Nr. 2 Wohnhausanbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,8	0,2			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,6	0,4			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,6	0,4			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
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 %	72,2 %	27,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: lfd. Nr. 2 Wohnhausanbau

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht ausgebautes DG (tatsächlich EG nur mit Kellerräumen, OG, nicht ausgebautes DG)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	480,00	72,2	346,56
2	535,00	27,8	148,73
3	615,00	0,0	0,00
4	740,00	0,0	0,00
5	925,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 495,29			
gewogener Standard = 1,3			
(entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		495,29 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	×	0,90
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• statt KG: Wirtschaftsräume und Tordurchfahrt im EG	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	401,18 €/m² BGF
	rd.	401 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 3 Wirtschaftsgebäude (ehem. Stall)

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 245,00 Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einfache Bauausführung	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	220,50 €/m² BGF
	rd.	221 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 4 Wirtschaftsgebäude (Schlacht-/Kühlraum)

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 245,00 Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• tlw. höherwertiger Ausbau (u.a. Wandfliesen)	×	1,10

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 269,50 €/m² BGF
rd. 270 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 5 Wirtschaftsgebäude (Werkstatt rückw.)

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 245 Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 6 Überdachung

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 245,00 Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
- tlw. offen Baukonstruktion × 0,60

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 147 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 7 Wirtschaftsgebäude (Gerätehalle)

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 245,00 Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• tlw. einfache Bauausführung	×	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	196 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 8 Remise

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 245,00 Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einseitig offen	×	0,70
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	171,50 €/m² BGF
	rd.	171 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 9 Geräteüberdachung

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 245,00 Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einfache Bauweise, einseitig offen	×	0,65
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	159,25 €/m² BGF
	rd.	159 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 10 Stellplatzüberdachung, Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 190 Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
lfd. Nr. 11 Wirtschaftsgebäude (Werkstatt hofs.)

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 245,00 Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einfache Bauausführung, niedrige Höhe	×	0,70
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	171,50 €/m² BGF
	rd.	171 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: lfd. Nr. 1 Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Tordurchfahrt mit Überdachung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
sonstiges: Einfriedung, befestigte Flächen	5.000,00 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Wasser, Kanal	3.500,00 €
Summe	8.500,00 €

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.

Die Wertermittlung wurde nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren durchgeführt.

Derartige Immobilien (Wohnhäuser mit tlw. gewerblicher Nutzung) orientieren sich auf dem Immobilienmarkt regelmäßig am Ertragswert (Renditewert). Weitere Marktanpassungen sind nicht durchzuführen, da diese bereits in marktgerechten Miet- und Liegenschaftszinsansätzen beinhaltet sind.

Der Verkehrswert (Marktwert) der gesamten Immobilie wird demnach aufgrund des Ertragswertes unter Berücksichtigung eines merkantilen Minderwerts (infolge des psychologischen Marktstigmas und des latenten Umweltrisikos) auf rd.

335.000 €

in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro festgestellt.

Unterstützend und zur Kontrolle wurde der Sachwert ermittelt.

Hinweis: Dieses Gutachten basiert auf einer kombinierten Datenerhebung. Da dem Gutachterausschuss im Rahmen des Haupttermins am 28.05.2026 der Zutritt verwehrt blieb, beschränkt sich dessen Feststellung auf die äußere Inaugenscheinnahme. Eine Innenbesichtigung konnte jedoch am 07.05.2026 durch zwei Mitarbeiter der Geschäftsstelle im Auftrag des Gutachterausschusses durchgeführt werden; kleinere Teilbereiche der Wirtschaftsgebäude blieben hierbei unzugänglich. Die vor Ort erhobenen Daten zu Aufmaß und Baubeschreibung sowie die Fotodokumentation bilden neben der Aktenlage die fundierte Grundlage für die vorliegende Wertermittlung.

Die Gebäude sowie die Hofanlage befinden sich in einem unaufgeräumten Zustand. Es ist mit Räumungskosten zu rechnen, insbesondere für die Beseitigung von Sonderabfällen und eventuellen Altlasten.

Euskirchen, 28.05.2026

gez. Müller
(Vorsitzender)

gez. Briem-Grooten
(weitere Gutachterin)

gez. Dürholt
(weiterer Gutachter)

Ausgefertigt: Euskirchen, 11.06.2026