



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen**

Gutachten

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

**für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in der Stadt Schleiden,
Ortsteil Harperscheid, Sievertsstraße 8**

Gemarkung Harperscheid
Flur 1
Flurstück/e 261

Grundbuch von XXX
Blatt XXX



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 **126.000 €** ermittelt.

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten und drei weiteren 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 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	Seite 7
3.4 Angabe der Wohn- und Nutzfläche	Seite 7
4. Grundlagen der Wertermittlung	
4.1 Rechtsgrundlagen	Seite 8
4.2 Verkehrswertdefinition	Seite 8
4.3 Beschreibung der Verfahren	Seite 8
4.4 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 10
4.5 Bodenwertermittlung	Seite 11
4.6 Sachwertermittlung	Seite 13
4.7 Ertragswertermittlung	Seite 19
5. Verkehrs(Markt)wert	Seite 22

Anlagen

Werteinfluss Eintragungen in Abt. II des Grundbuches

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Fotos

1. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

1.1 Antragsteller Amtsgericht Schleiden (Az: 21 K 22/25)

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

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück befindet sich in Schleiden-Harperscheid in östlich geneigter Topographie, rd. 562 m über NHN. Das direkte Umfeld ist von gemischt genutzter Bebauung geprägt.

Östlich grenzt das unregelmäßig geschnittene Grundstück mit rd. 42 m Front an die mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaute erschließende „Sievertsstraße“. Die Grundstückstiefe misst bis etwa 29 m.

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

Harperscheid mit ca. 430 Einwohnern ist Stadtteil der Stadt Schleiden, und liegt etwa 5 km südwestlich des Kernortes Schleiden, rd. 35 km südwestlich der Kreisstadt Euskirchen und ca. 75 km südwestlich von der Großstadt Köln entfernt am Rande des Nationalparks Eifel.

Harperscheid ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Direkt am Ort grenzt die Dreiborner Hochfläche an und in unmittelbarer Nähe befinden sich Ausflugsziele wie die Olefalsperre sowie das Wildfreigehege Hellenthal.

Im Ort selbst gibt es einen Kindergarten. Weiterführende Schulen (Hauptschule, Realschule und Gymnasium) befinden sich im Kernort Schleiden. Den nächsten Bahnanschluss an die Eifelstrecke (Köln–Trier) erreicht man im ca. 14 km entfernten Kall. Die Autobahn A 1 ist über die Anschlussstellen Nettersheim (Entfernung rd. 25 km) oder Wißkirchen (ca. 35 km entfernt) erreichbar. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen zur Nahversorgung sind in Schleiden und Hellenthal vorhanden.

2.2 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48, 3. Änderung mit der Bezeichnung „Harperscheid“ in der Fassung vom 12.12.2003.

Die den Teilbereich betreffenden Festsetzungen lauten:

MD-Gebiet (Dorfgebiet), II-geschossige, offene Bauweise, GRZ 0,4; GFZ 0,8; Sattel-/Walmdach mit Dachneigung von 28° - 45°. Es bestehen Baugrenzen.

2.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und hat Strom-, Wasser- sowie Kanalhausanschluss. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingebaut.

Erschließungsbeitrag nach dem BauGB ist für das Grundstück nicht mehr zu zahlen, der Kanalanschlussbeitrag ist abgerechnet.

2.4 Liegenschaftskataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe (m²)
Harperscheid	1	261	Wohnbaufläche	1063

2.5 Grundbuch

In Abt. I des Grundbuches von Harperscheid, Blatt 191 sind folgende Eigentümer vermerkt:
XXX

In Abt. II des Grundbuches bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks eingetragen im Grundbuch von Harperscheid Blatt 0272 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 11.12.1996 und Bewilligung vom 12.03.1998 UR Nr. 1540/96 und UR Nr. 350/98 Notar Dr. Thubauville in Schleiden - mit Rang vor den Rechten Abt. III Nr. 2 -eingetragen am 13.05.1998.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schleiden, 001 K 014/23). Eingetragen am 04.09.2023.

Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen (lfd. Nrn. 1 und 3) 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 folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:

Die Flurstücke 188 und 254 bleiben auch künftig eine Einheit, wie dies für die mit Bauantrag vom 01.04.1996 vorgesehene Bebauung baurechtlich erforderlich ist, damit gemäß der Forderung des § 4 Abs. 2 BauO NW keine Verhältnisse eintreten können, die den baurechtlichen Vorschriften zuwiderlaufen.

Im übrigen wird auf den zu dieser Verpflichtungserklärung gehörenden Lageplan hingewiesen. Eingetragen am 07.08.1996

Hochwasser-/Starkregengefahr

Laut Hinweiskarte Starkregengefahren NRW besteht für das Grundstück bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen keine 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 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 entnehmbar.

Vermietungssituation

Das Objekt wird eigengenutzt und ist daher aktuell unvermietet.

3. Bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen

3.1 Art der Gebäude und Baujahr

I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, tlw. unterkellert, Grundbaujahr ca. 1947, in den Jahren ab 1990 in Teilbereichen saniert

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.

Einfamilienhaus

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massiv (Bruchsteinmauerwerk)
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschoßdecken:	meist Holzbalkendecken
Treppen:	zum Keller: massive Stufen

Fußböden:	Geschosstreppe: Massivholztreppe mit Textilbelag, Holzhandlauf allgemein: meist Holzdielenböden, tlw. Estrichbelag
Innenansichten:	Oberbodenbeläge: Laminat, Textilbelag, Fliesen allgemein überwiegend verputzt und tapeziert, im DG tlw. Profilholzverkleidung Küche: Fliesenspiegel Bad: rundum raumhoch gefliest
Deckenflächen:	meist Styroporplattenverkleidung, im DG Profilholzverkleidung
Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1991) tlw. Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung
Rollläden:	nicht vorhanden
Türen:	Eingangstür: Massivholztür mit Glaseinsätzen (Baujahr ca. 2000) Innentüren: glatt furnierte Holztüren bzw. Holzkassettentüren in Holzzargen
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Sanitäre Installation:	EG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
Heizung:	propangasbefeuerte Warmwasserheizung über Wandheizkörper mit Thermostatventilen, Gastherme, Baujahr ca. 1991
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage (Warmwasserbehälter)
Fassade:	Verkleidung aus Polyester (glasfaserverstärkter Kunststoff) in Sandsteinoptik

Dach

Konstruktion:	Holzstacheldach, mit beschichteten Blechdachpfannen eingedeckt, wärmeisoliert, Dacheindeckung aus dem Jahre 2017
Dachrinnen:	aus Zink, kunststoffbeschichtet

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

Wintergarten (rd. 4,3 m x 2,8 m) mit Kaminofen
Windfang (rd. 3,5 m x 1,2 m)

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Kanal
befestigte Flächen
Einfriedung inkl. Tor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeiner Instandhaltungsstau bzgl. Wand-, Boden und Deckenbelägen
Holzfensterrahmen tlw. anstrichbedürftig

Geländer Bereich Geschosstreppe DG fehlt
 Gastherme im Rahmen des GEG austauschwürdig

Allgemeine Grundstücksfreilegung (Abriss ehem. Schuppen, Beseitigung von Ablagerungen)

3.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Einfamilienhaus

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m ²)
EG	+	1,00	11,07	7,01	77,60
DG	+	1,00	11,07	7,01	77,60
Summe BGF					155,20 m ²

3.4 Angabe der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Ermittlung nach örtlichem Aufmaß, Berechnung siehe Anlage

Einfamilienhaus

EG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m ²)
Wintergarten (zu ½)	4,28
Raum	6,30
Bad	8,11
Küche	16,55
Wohnzimmer	24,68
Flur	5,34
Windfang (zu ½)	2,07
Summe EG	67,33 m ²

DG

Raumbezeichnung	Wohnfläche Raum (m ²)
Raum	13,28
Schlafzimmer	15,53
Flur	9,37
Summe DG	38,18 m ²
Summe Gebäude	105,51; rd. 106 m ²

4. Grundlagen der Wertermittlung

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung - Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Deutsche Normen (DIN 277)

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (Einfamilienhaus) vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da die Immobilie üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV vom 14.07.2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude [Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen] und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV vom 14.07.2021) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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

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

4.5 Bodenwertermittlung

Aufteilung des Grundstücks in Bewertungsteilbereiche:

bebaute Teilfläche (nördlich gelegen):	553 m ²
separat bebaubare Teilfläche (südlich gelegen):	<u>510 m²</u>
Summe:	1063 m ²

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

Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt.

Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung gem. § 14 ImmoWertV

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

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

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

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

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

Der Bodenrichtwert ist an

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

objektspezifisch anzupassen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2026 beträgt gem. boris.nrw.de in dieser Lage von Schleiden-Harperscheid 55 €/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.

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

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

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

<u>Bodenwertermittlung insgesamt:</u>	
Bebaute Teilfläche: $553 \text{ m}^2 \times 55 \text{ €/m}^2 = 30.415 \text{ €}$ Wertaufschlag in Höhe von 2 %, infolge der tatsächlichen Größe der Teilfläche von 553 m² (vgl. Richtwertgrundstücksgröße = 630 m², siehe hierzu Grundstücksmarktbericht 2026, Pkt. 4.7.4): $30.415 \text{ €} \times 102 \% = 31.023,30 \text{ €}$	rd. 31.023 €
Separat bebaubare Teilfläche: $510 \text{ m}^2 \times 55 \text{ €/m}^2 = 28.050 \text{ €}$ Wertaufschlag in Höhe von 3 %, infolge der tatsächlichen Größe der Teilfläche von 510 m² (vgl. Richtwertgrundstücksgröße = 630 m², siehe hierzu Grundstücksmarktbericht 2026, Pkt. 4.7.4): $28.050 \text{ €} \times 103 \% = 28.891,50 \text{ €}$	rd. 28.892 €
Summe	59.915 €

Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Bei einer eventuellen Grundstücksteilung sind die damit verbunden Kosten zu berücksichtigen.

4.6 Sachwertermittlung

Allgemeine Begriffserläuterungen

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Regionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

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

Hierunter sind deshalb auch innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) ¹⁾	=	778 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	155 m² (ohne KG, dieses wird unter „Zuschlag für nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)“ pauschal erfasst)
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	120.590,00 €
Baupreisindex (BPI) des Statistischen Bundesamtes am 28.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	233.221,06 €
Regionalfaktor	x	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	233.221,06 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) ¹⁾ • Faktor	x	linear 80 Jahre 24 Jahre 0,3
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	69.966,32 €
Zuschlag für nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) ¹⁾	+	7.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	76.966,32 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		76.966,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ¹⁾	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	82.966,32 €
beitragsfreier Bodenwert der bebauten Teilfläche (vgl. Bodenwertermittlung)	+	31.023,00 €
vorläufiger Sachwert	=	113.989,32 €
Sachwertfaktor gem. Grundstücksmarktbericht 2026, Pkt. 5.1.4	x	1,02
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	116.269,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁾	–	17.500,00 €
beitragsfreier Bodenwert der separat bebaubaren Teilfläche (vgl. Bodenwertermittlung) unter Berücksichtigung von Freilegungskosten: Bodenwert separat bebaubare Teilfläche: 28.892 € abzüglich 2.000 € für Freilegungs- und Entsorgungskosten	+	26.892,00 €
Sachwert	=	125.661,11 €
	rd.	126.000 €

1) siehe nachfolgende Berechnungen

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Einfamilienhaus****Ermittlung des Gebäudestandards gem. ImmoWertV Anlage 4:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,7			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	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 %	26,3 %	64,7 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	26,3	207,77
2	875,00	64,7	566,13
3	1.005,00	9,0	90,45
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 864,35 gewogener Standard = 1,9 (entspricht einfachem bis mittlerem 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 864,35 €/m² BGF

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

unzureichender Dremmel bei ausgebautem DG, DG
 tlw. nicht ausgebaut (Speicherfläche im Bereich der
 Dachschrägen) x 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 777,92 €/m² BGF
 rd. 778 €/m² BGF

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das um 1947 errichtete Gebäude wurde modernisiert bzw. wird in Teilbereichen eine Modernisierung unterstellt. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 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	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		4,0	1,0

Ausgehend von den 5 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 – 1947 = 79 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 79 Jahre =) 1 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 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wintergarten, Windfang, Kaminofen	5.000 €
Kellerraum	2.000 €
Summe	7.000 €

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Kanal	4.000 €
sonstige Außenanlagen: befestigte Flächen, Einfriedung, etc.	2.000 €
Summe	6.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg. geschätzt
Bauschäden und –mängel, sonstige Besonderheiten:	
* Instandhaltungsstau inkl. Einbau Absturzsicherung Geschosstreppe: Werteinfluss pauschal geschätzt rd. 70 €/m ² Wohnfläche: 70 €/m ² x 106 m ² = rd.	-7.500 €
* Im Rahmen des GEG notwendiger Austausch der Gastherme	-8.000 €
* Freilegung Grundstück (Abbruch bestehender Schuppen, Entsorgung von Ablagerungen)	-2.000 €
Summe	-17.500 €

4.7 Ertragswertermittlung**Allgemeine Begriffserläuterungen****Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

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

Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswertermittlung

Die Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete 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 Mechernich vergleichend herangezogen, welcher auch für den Bereich der Stadt Schleiden anwendbar ist. In dem angegebenen Mietwert ist die Nutzung der Kellerräume sowie des Gartens enthalten.

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	geschätzte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	106	5,30	561,80	6.741,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der geschätzten, marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.741,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.028,23 €
jährlicher Reinertrag	=	4.713,37 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (nur bebaute Teilfläche) 1,7 % von 31.023 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	527,39 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	4.185,98 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,7 % Liegenschaftszinssatz gem. Grundstücksmarktbericht 2026 und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer (analog Sachwert)	×	19,573
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	81.932,19 €
beitragsfreier Bodenwert der bebauten Teilfläche (vgl. Bodenwertermittlung)	+	31.023,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	112.955,19 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	112.955,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (analog Sachwert)	–	17.500,00 €
beitragsfreier Bodenwert der separat bebaubaren Teilfläche (vgl. Bodenwertermittlung) unter Berücksichtigung von Freilegungskosten: Bodenwert separat bebaubare Teilfläche: 28.892 € abzüglich 2.000 € für Freilegungs- und Entsorgungskosten	+	26.892,00 €
Ertragswert	=	122.347,19 €
	rd.	122.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltung	----	----	367,00
Instandhaltung	----	14,40	1.526,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	134,83
Summe			2.028,23 (ca. 30 % des Rohertrags)

5. Verkehrs(Markt)wert

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

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

In diesem Gutachten wurde eine Sach- und Ertragswertermittlung durchgeführt.

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

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

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

Weitere Einzelheiten hierzu sind innerhalb der Sachwertermittlung erläutert.

Der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches vermerkten Eintragungen, wird demnach zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2026 aufgrund des Sachwertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

126.000 €

in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro festgestellt.

Unterstützend und zur Kontrolle wurde der Ertragswert ermittelt.

Euskirchen, 28.05.2026

gez. Müller
(Vorsitzender)

gez. Briem-Grooten
(weitere Gutachterin)

gez. Dürholt
(weiterer Gutachter)

Ausgefertigt: Euskirchen, 09.06.2026

Anlage 1: Werteinfluss der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Grunddienstbarkeiten

Antragsgemäß sind die im Grundbuch in Abt II Nr. II/1 und II/3 eingetragenen Rechte, zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG, zu bewerten, der Werteinfluss ist separat mitzuteilen.

Zu Eintragung lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuches:

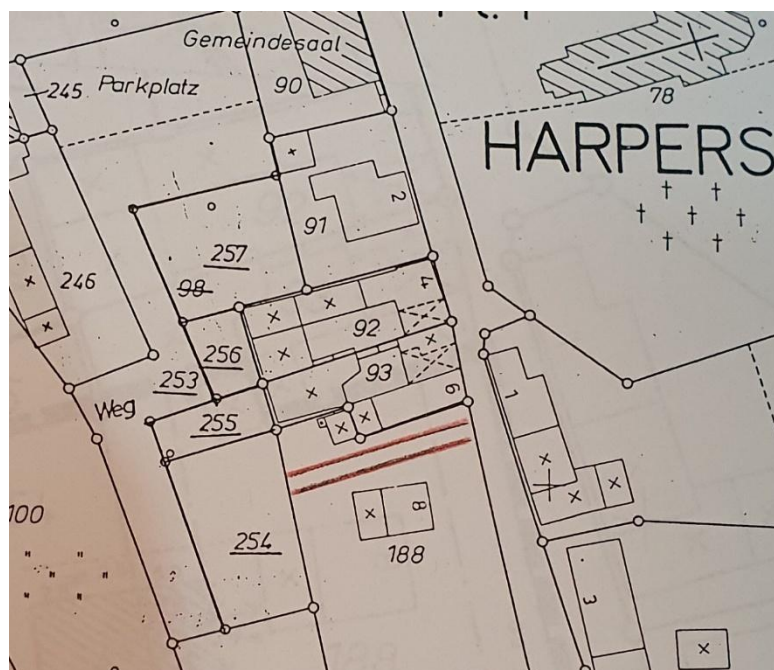
Nachfolgend wird daher der Werteinfluss sachverständig ermittelt, welcher durch die Grunddienstbarkeit (Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Nr. 254) bedingt ist.

Der Vertragstext lautet wie folgt:

1. Der Eigentümer des Flurstückes ehemals 188, neu 261 (dienendes Grundstück) räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 254 (herrschendes Grundstück) eine Grunddienstbarkeit des Inhaltes ein, wonach der Eigentümer des herrschenden Grundstückes auf Dauer berechtigt ist, den in der anliegenden Planskizze rot dargestellten Weg auf dem dienenden Grundstück in einer Breite von ca. 3 Metern so zum Gehen und Fahren zu benutzen, dass für den Eigentümer des herrschenden Grundstückes der jederzeitige Zugang bzw. die jederzeitige Zu- und Abfahrt zwischen dem herrschenden Grundstück und der Sievertsstraße über das dienende Grundstück gewährleistet ist.

□ □ □ □

Die mit der Ausübung der jeweiligen Dienstbarkeit verbundenen Kosten, insbesondere auch die Kosten einer etwaigen Instandhaltung und Instandsetzung der Wegefläche trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstückes.



Der Werteinfluss des Wegerechts wird wie folgt sachverständig ermittelt:

vom Wegerecht betroffene Fläche: $24 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 72 \text{ m}^2$

Werteinfluss geschätzt rd. 50 %:

$72 \text{ m}^2 \times 55 \text{ €/m}^2 \times 102 \% \text{ Größenanpassung} \times 50 \% \text{ Werteeinfluss} = 2.019,60 \text{ €}; \text{ rd. } \mathbf{2.000 \text{ €}}$

Zu Eintragung lfd. Nr. 3 in Abt. II des Grundbuches

Der Eintragung lfd. Nr. 3 in Abt. II des Grundbuches wird kein separater Werteeinfluss beige-messen.

Euskirchen, 28.05.2026

gez. Müller
(Vorsitzender)

gez. Briem-Grooten
(weitere Gutachterin)

gez. Dürholt
(weiterer Gutachter)

Ausgefertigt: Euskirchen, 09.06.2026