

## EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**Objekt:** **Wohnhaus mit vier Wohnungen, eingebautem Kiosk und rückseitigen Nebengebäuden auf einem Erbbaugrundstück Bahnhofstraße 9, 51570 Windeck - Au/Sieg**



**Grundstück:** Grundbuch:Geilhausen (AG Waldbröl) Blatt 4140  
Erbaurecht bis 2118 an dem im Grundbuch Geilhausen Blatt 4129  
Unterlfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstück Gemarkung Geilhausen  
Flur 6, Flurstück 88, Gebäude- und Freifläche Bahnhofstraße 9  
Grundstücksgröße 977 m<sup>2</sup>

**Lage:** Gemeinde Windeck, ca. 19.000 Einwohner (EW) Ortsteil  
Au/Sieg etwa 330 EW, welcher ca. 6 km südöstlich von  
Rosbach, sowie 4 km westlich von Hamm/Sieg an der B 256 liegt.  
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine  
Innenbereichslage an der Bahnhofstraße (L 112) in einem  
rechtsverbindlichen Satzungsgebiet mit OLS nach § 34 BauGB.  
Die „Bahnhofstraße“ ist eine Nebenstraße, die von der „Hammer  
Straße“ nördlich der B 256, die den Ort bis zum Bahnhof Au/Sieg  
durchquert und dann als „Siegstraße“ weiter nach Fürthen und Hamm  
in RhPf führt.

Von der Durchgangsstraße „Bahnhofstraße“ liegt eine direkte  
Erschließung vor.  
Zur nördlich gelegenen Straße „Narzissenweg“ besteht keine  
Anbindung, ebenso wie nach Westen zur „Hammer Straße“.

Zuschnitt/ Höhenlage:	Flurstück 88 ist ein Polygon, fast trapezförmig mit einer mehrfach geknickten rückwärtigen Grenze. Es hat eine Frontbreite von 19 m und ebenso hinten. Die Tiefe misst rund 47 m. Es liegt auf dem Niveau der „Bahnhofstraße“ und fällt im Hausbereich um etwa 5 m. Hinter dem fast ebenen Hof fällt es um weitere ca. 2 m ab.
Baurecht:	Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan (FNP) als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Zudem liegt es im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ortslagensatzung (OLS) „Au/Sieg“ in der geltenden Fassung Das direkte Umfeld ist als Allgemeines Wohnbaugebiet einzustufen.
Straßenausbau:	Die „Bahnhofstraße“ (L112) ist eine klassifizierte öffentliche Straße, im Eigentum des Landes, wo die Gemeinde nur für die Nebenanlagen zuständig ist. Sie ist endgültig ausgebaut mit einer Fahrbahn mit Beleuchtung und einer Straßenentwässerung, Gehwegen und Parkstreifen auf der Westseite. Zudem liegen laut Stadtwerke Strom und Wasser in der Straße. Die Grundstücke werden über gemeindliche Regen- und Schmutzwasserkanäle im Hinterland entwässert. Hierfür ist eine Dienstbarkeit eingetragen. Anliegerbeiträge sind entrichtet oder fallen nicht mehr an.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück ist mit Hausanschlüssen für Wasser und Stromversorgt. Gas liegt nicht in der Straße und ist auch nicht geplant. Gleiches gilt für Breitbandkabel.  Das Objekt verfügt laut Auskunft der Gemeinde und der Versorgungsträger über Anschlüsse an die vorhandenen Medien und die Kanäle.
Umfeld:	Das Umfeld ist ein Wohngebiet mit überwiegend Ein- oder Mehrfamilienhausbebauung ohne Nahversorgung und sonstige Infrastruktur wie Kindergarten oder Schule.
Erschließungs- und Anliegerbeiträge :	Gemäß Auskunft der Gemeinde ist das Grundstück nicht mehr beitragspflichtig und es sind keine Beiträge etc. rückständig.
Nutzung:	Das Grundstück ist im straßenseitigen Bereich mit dem alten Mehrfamilienwohnhaus mit einem Gewerberaum (Laden) im EG bebaut. Letzterer wurde 1958 mit Baugenehmigung bis zur Südgrenze erweitert. Der Gewerbeteil wurde bis vor kurzem als Kiosk genutzt. Dieses ist laut Gemeinde noch angemeldet, aus persönlichen Gründen allerdings geschlossen. Im Wohnhaus befinden sich vier Wohneinheiten. Jeweils eine im UG, EG, OG mit Terrasse auf dem Anbau sowie einer Kleinwohnung im DG. Daneben sind im KG noch ein Aufenthaltsraum und eine Dusche im Heizungskeller ausgebaut. Die Einheiten im OG und DG sind vermietet, der Rest ist oder war eigengenutzt. Hinter dem Gebäude befindet sich eine asphaltierte Freifläche. Dort und dahinter befinden sich eine Garage im KG des Anbaus, eine Massivgarage an der Südgrenze, daneben ein Carport in Metallleichtbauweise und eine teiloffener Schuppen in gleicher Bauart. Die Freiflächen sind Stellplätze mit Betonpflaster und dahinter ein einfacher Garten mit vernachlässigter Rasenfläche und wenigen einfachen Beeten.

**Verkehrsanbindung:** Das Grundstück ist ortsüblich an den ÖPNV mit Busverbindung und dem Bahnhof Au/Sieg angeschlossen. Dort bestehen Anbindungen in das Rheinland nach Siegburg, Köln und Bonn. Positiv ist die Nähe zum Bahnhof. Zu den Autobahnen A 3, A 4 und A 520 sowie zu den Bundesstraßen B 8 und B 62 besteht nur eine einfache Anbindung.

**Infrastruktur:** Im Ort besteht keine Nahversorgung. Kindergärten im Ort, Schulen in Nümbrecht-Garderoth. Versorgungseinrichtungen in Nümbrecht und Wiehl.

**Gebäude:** Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres Wohnhaus, dessen Alter mangels Unterlagen nicht bekannt ist. Nach Bauart und Bauweise handelt es sich wahrscheinlich um einen Zwischenkriegsbau. Der südseitige Anbau wurde 1858 mit Baugenehmigung 8237/B 7213 genehmigt. Für die rückseitigen Gebäude besteht die Baugenehmigung 0114/1983. Auffällig ist die Abweichung im Bestand des Wohnhauses mit dem zusätzlichen Zwischengeschoss (UG) zwischen KG und EG sowie dem Ausbau im DG gegenüber den Plänen aus 1958. Der SV nimmt an, dass dies auch genehmigungsfähig ist bzw. Bestandsschutz genießt.

Das Wohnhaus - Altbau - ist ein voll unterkellertes Mauerwerksbau in Bruchsteinmauerwerk im KG und UG. Darüber ist es ein Massivgebäude mit Mauerwerk. Front- und Giebelseiten sind verputzt, die Rückseite ist ab dem EG verschiefert. Die Keller- UG- und EG-Decken sind Betondecken, darüber befinden sich Holzbalkendecken. Der Anbau ist ein Mauerwerksbau aus Hohlblocksteinen mit Betonfertigteildecken. Über dem EG ist diese als Terrasse zum OG ausgebaut. Das Objekt ist noch teilweise im Urzustand und weist nur wenige Modernisierungen auf.

Im Kiosk ist kein nennenswertes oder wertrelevantes Inventar vorhanden.

Aufgrund der beim OT festgestellten Mängel und Schäden, weist das Objekt nur einen noch ausreichenden bis mäßigen Zustand auf. Als größter Mangel ist die ungewöhnliche Aufteilung mit nicht abgeschlossenen Wohnungen außer dem UG zu nennen. Daneben sind Schall- und Wärmedämmung und Sanitärausstattung weder zeit-, noch bedarfsgerecht. Schäden sind hauptsächlich an den Fassaden und Holzwerk als auch im Innenausbau zu verzeichnen.

Auch die Nebengebäude sind nicht in einem einwandfreien Zustand. schadensfrei in ihm muss ein erhöhter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf attestiert werden. Dies betrifft vor allem den Schall- und Wärmeschutz und die Haustechnik. Im derzeitigen Zustand kann dem Objekt nur noch eine sehr stark geschädigten Restnutzung zugemessen werden. Da dem Gebäude keine Weiterverwendung und folglich auch kein Restwert zugemessen wird, kann hier auch keine normale Sachwertermittlung durchgeführt werden. Es wird nur noch ein Restbauwert ermittelt. Eine Ertragswertberechnung ist mangels Mietverträgen nicht möglich, so dass nur eine Ertragsabschätzung durchgeführt wird.

Da es sich hier um kein Eigentums- sondern ein Erbbaugrundstück handelt, ist dies bei der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Dafür wird zunächst der Bodenwert und Sachwert ohne Erbbaurecht berechnet. Darauf wird der vom Gutachterausschuss ermittelte Erbbaufaktor angerechnet. Eine weitere Bodenwert- und sachwertberechnung erfolgt nach der finanztechnischen Methode gemäß WertR. Dabei errechnet sich der Bodenwertanteil des

Erbbaurechts aus der Differenz zwischen üblichem Erbbauzins und dem tatsächlich gezahlten Betrag, laut Angaben des Grundstückseigentümers.

Der Ertragswert wird mangels tatsächlicher Mietangaben auf der Basis ortsüblicher Mietansätze nach Mietspiegel Erfahrungssätzen und Vergleichswerten berechnet.

Bei der Verkehrswertableitung werden diese drei Berechnungsergebnisse zunächst gleichgewichtig gemittelt. Hieran wird zunächst eine zeitliche Marktanpassung, wegen der Preisentwicklung am Immobilienmarkt im Jahr 2023 und 2024 angesetzt. Dann erfolgt ein angemessener Abschlag für die bei der eingeschränkten Objektbesichtig festgestellten Mängel und Schäden. Abschließend berücksichtigt der SV noch das spezielle Marktrisiko des Objekts.

## Wertermittlung

### **Bodenwertermittlung**

Zunächst wird der angemessene Bodenwert von den Bodenrichtwerten in Bierenbachtal und den Nachbarorten abgeleitet. Hierbei werden die Abweichungen von den Richtwerten berücksichtigt. Daraus ergibt sich der Bodenwert ohne Erbbaurecht zu 75,--EUR/m<sup>2</sup>. Wegen der Größe ist das Grundstück in Baulandanteil und Gartenland aufzuteilen. Letzteres wird mit 10,--EUR/m<sup>2</sup> angerechnet.

Diese Ansätze ergeben folgende Berechnung für das Gesamtgrundstück:

Bauland	900 m <sup>2</sup> x 75,-- EUR/m <sup>2</sup>	65.700,--EUR
Gartenland	77 m <sup>2</sup> x 10,-- EUR/m <sup>2</sup>	770,--EUR
Gesamtgrdst	977 m <sup>2</sup> x 68,-- EUR/m <sup>2</sup>	66.470,--EUR

**Bodenwert Grundstück ohne Erbbaurecht rd. 66.000,--EUR**

Der finanzmathematische Bodenwertanteil des Erbbaurechts errechnet sich auf der Basis des obigen Grundstückswerte, dem aktuellen Erbbauzins von 2.319,--EUR im Vergleich zu 2475,-- EUR regional üblichem Erbbauzins bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 94 Jahren bis zum 31.12.2118 zu:

**Finanzmathematischer Bodenwertanteil des Erbbaurechts  
gerundet 4.000,--EUR**

## Gebäudebewertung

Bei der Gemeinde Windeck befinden sich Bauakten mit Bauzeichnungen und Bauzahlen incl. Genehmigung sowie Abnahmen zur Erweiterung des Objekts aus 1958 und den Nebengebäuden im Hinterland aus 1983. Dem SV lagen diese Pläne vor, so dass die Baupläne und Bauzahlen unter Berücksichtigung der örtlichen Abweichungen mit dem zusätzlichen Untergeschoss und teilausgebauten DG als Grundlage der Berechnungen dienen können.

Hieraus hat er die Bruttogeschossfläche (BGF) mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Die Baukosten wurden anhand des BGF, unter Berücksichtigung der Bauart, Bauweise und des Bautenstands bei der Besichtigung aus Normalherstellungskosten 2015 NHK 2015, abgeleitet. Hierbei werden die einzelnen Baukörper mit einem der Bauart angemessenen Wert angerechnet. Da diese ein gemeinsames wirtschaftliches Schicksal teilen, werden sie als wirtschaftliche Einheit der Altersabschreibung unterworfen. Der Wohnhaus könnte als Zwischenkriegsbau bereits über 80 Jahre alt sein und wäre nach dem geltenden Bewertungsmodell bereits auf null abgeschrieben. Da das Objekt und die Nebengebäude aber noch genutzt werden und auch der gewerbliche Bereich (Kiosk) genutzt wurde und nutzbar erscheint, misst der SV dem Gesamtobjekt noch einen Bauwert/ Restwert von rd. 20 Prozent zu.

### Bauwert

<b>Bauwert/Restwert gerundet</b>	<b>159.000,--EUR</b>
--------------------------------------	----------------------

## 5. Vorläufiger Sachwert

Bei der Sachwertermittlung wird zunächst ein hypothetischer vorläufiger Sachwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts als Summe aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem Bauwert. In einer zweiten Berechnung wird der Sachwert unter Berücksichtigung des Erbbaurechts als Summe des finanzmathematischen Bodenwertanteils des Erbbaurecht-(nehmers) und dem Bauwert errechnet.

### 5.1 Vorläufiger Sachwert (ohne Erbbaurecht)

Der rein rechnerische vorläufige Sachwert ohne Berücksichtigung des bestehenErbbaurechts ergibt sich durch Addition von Bodenwert und Bauwert.

Bodenwert:	66.000,--EUR
Bauwert:	<u>159.000,--EUR</u>
<b>Sachwert:</b>	<b>225.000,--EUR</b>

## 5.2 Vorläufiger Sachwert (mit Erbbaurecht)

Der rein rechnerische vorläufige Sachwert mit Berücksichtigung des bestehen Erbbaurechts ergibt sich durch Addition von Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode und dem Bauwert.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	4.000,--EUR
Bauwert:	<u>159.000,--EUR</u>
<b>Sachwert:</b>	<b>163.000,--EUR</b>

## 6. Ertragswertberechnung /Ertragswertabschätzung

Da keine tatsächlichen Mieten zur Verfügung standen müssen bei der Ertragswertabschätzung auf ortsübliche Mietansätze aus bekannten Vergleichsmieten und den verfügbaren Mietspiegels angerechnet werden. Auch bei dieser Berechnung werden alle Bauwerke wieder als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Wegen Alter und Zustand sowie vorhandener Nutzung wird dem Objekt noch eine Restnutzungsdauer von 10 bis 20 Jahren, im rechnerischen Mittel 15 Jahre zugemessen. Dies führt zu einer

<b>Ertragswertabschätzung gerundet:</b>	<b>195.000,--EUR</b>
---	----------------------

## 7. Endwerte

In diesem Kapitel werden die oben ermittelten Berechnungsergebnisse zusammengestellt.

<b>Bodenwert unbelastet, hypothetisch</b>	<b>66.000,--EUR</b>
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts (finanzmathematischer Wert)</b>	<b>4.000,--EUR</b>
<b>Hypothetischer vorläufiger Sachwert: (ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts)</b>	<b>225.000,--EUR</b>
<b>Vorläufiger Sachwert: (unter Berücksichtigung des Erbbaurechts)</b>	<b>163.000,--EUR</b>
<b>Ertragswertabschätzung</b>	<b>195.000,--EUR</b>

## 8. Verkehrswert

Die Aufgabe, einen plausiblen Verkehrswert zu ermitteln, gestaltet sich hier, wegen der dürftigen Bauunterlagen, der örtlichen Abweichungen, fehlenden Mietunterlagen und der eingeschränkten Objektbesichtigung ohne Innenaufnahmen schwieriger als im Normalfall. Daher nimmt der SV den Mittelwert aus den obigen Berechnungen als Ausgangswert für die Verkehrswertableitung an. Hieran sind allerdings nach den geltenden Richtlinien noch Korrekturen anzubringen.

Zunächst ist die allgemeine Marktentwicklung am Immobilienmarkt zu berücksichtigen. Da noch keine konkreten Daten für den Rhein-Sieg-Kreis vorliegen, greift der SV auf regionale und überregionale Daten aus Medienveröffentlichungen zurück. Daneben ist ein angemessener Abschlag wegen des Zustandes für festgestellte Mängel und Schäden in Abzug zu bringen. Diesen schätzt der SV nach regionalen Preisen. Zuletzt ist noch das spezielle Marktrisiko dieses alten gemischten Objekts durch einen zu angemessenen Abschlag zu berücksichtigen.

Gemittelter Wert gerundet:	183.000,--EUR
Marktanpassungsabschlag 12%	<u>22.000,--EUR</u>
Markangepasster. Sachwert.	161.000,--EUR
Abzug Mängel und Schäden	<u>50.000,--EUR</u>
Angepasster Wert des Objekts	111.000,--EUR
Markteinschränkungs- und Risikoabschlag rd. 15 %	<u>15.650,--EUR</u>
Objekt-, risiko- und markangepasster Mittelwert.	94.350,--EUR
<b>Risikokorrigierter Objektwert</b>	<b>94.000,--EUR</b>

**Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks mit gemischt genutztem  
Wohnhaus mit Anbau sowie Nebengebäuden**

**Bahnhofstraße 9, 51570 Windeck - Au/Sieg  
wird gerundet ermittelt zu:**

**95.000,--EUR**

EURO in Worten:

**fünfundneunzigtausend**





