

Seitz

sachverständige

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertgutachten

008 K 4/25

über das bebaute Grundstück

Florianstraße 8
53639 Königswinter (Bockeroth)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Auftrag und Auftragsdurchführung.....	4
A.2	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	8
B.3	Grundstücksgestalt	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	11
B.8	Baubeschreibung	12
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	20
C	Wertermittlung	21
C.1	Vergleichswertverfahren.....	21
C.2	Sachwertverfahren.....	27
D	Verkehrswert.....	39
E	Anmerkungen	42
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	42

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierungen NRW (Straßenverkehr 24h)	1 Seite
Anl. 4	Plandarstellungen	2 Seiten
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2 Seiten
Anl. 9	Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten	2 Seiten
Anl. 10	Entwässerungsbeschreibung	1 Seite
Anl. 11	Lichtbilder zur Wertschätzung	5 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 61 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 3-facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

A.1 Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 24.06.2025 vom Amtsgericht Königswinter (Abteilung 008) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 180, 74a Abs. 5 ZVG über das bebaute Grundstück

Gemarkung: Oelinghoven, Flur: 4, Flurstück: 276

Florianstraße 8
53639 Königswinter (Bockeroth)

zu erstatten.

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.“

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- | | |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag | 31.07.2025 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 31.07.2025 |
| › Qualitätsstichtag | 31.07.2025 |

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Königswinter:
 - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2025
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 01.07.2025
 - » Lärmkartierung NRW als online Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.07.2025
 - » Auskunft zum Planungsrecht als online Auskunft
 - » Beitragsbescheinigung vom 03.07.2025
 - » Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 08.07.2025
 - » Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 03.07.2025
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis vom 29.07.2025
 - » Bauakte der Stadt Königswinter vom 10.07.2025
- › von der Bezirksregierung Arnsberg:
 - » Stellungnahme aus Bergschadengesichtspunkten vom 26.08.2025
- › von den Beteiligten (Übergabe im Ortstermin):
 - » Untersuchungsbericht der „Baubiologie Rheinland GmbH“ vom 06.11.2023
 - » Exposé der KSK-Immobilien GmbH ohne Datumsangabe

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 31.07.2025 getroffenen Feststellungen.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energieausweis nach ENEV bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

¹ Abrufdatum: 25.07.2025; abrufbar unter: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Hinweis: Die Gutachtenerstellung sowie die Bestandsaufnahme erfolgen persönlich durch den Sachverständigen unter Einbeziehung qualifizierter Fachkräfte aus den Bereichen Geodäsie und Architektur (Dipl.-Ing., Vermessungsassessor, M. Sc.). Diese verfügen über einschlägige Praxiserfahrung in der Verkehrswertermittlung. Unterstützende Tätigkeiten, wie die Aufbereitung von Dokumentationen, Daten- und Textverarbeitung, die Erarbeitung interner Entwurfssassungen sowie untergeordnete Assistenzarbeiten, fallen in den Bereich der Zuarbeit. In diesem Zusammenhang wird auf § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln verwiesen.

A.2 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 31.07.2025

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| > für den Antragssteller | Herr D. |
| > für den Antragsgegner | Herr M. D. |
| > für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Oelinghoven

Blatt: 2179

Amtsgericht: Königswinter

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Oelinghoven

Flur: 4

Flurstück: 276 Gebäudefläche, Wohnen
Florianstr. 8

Größe: 589 m²

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2025 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Bockeroth. Bockeroth ist ein Ortsteil von Stieldorf und liegt im Nordosten des Stadtgebietes von Königswinter, auf der östlichen Seite der Bundesautobahn A 3.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine offene zweigeschossige Bebauung. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb für Elektrotechnik, Elektroinstallationen und Industrieanlagen.

Hinzuweisen ist außerdem auf Straßenverkehrslärm ausgehend von der Bundesautobahn A 3 in ca. 400 m Entfernung (vgl. Lärmkartierung NRW 24-Straßenverkehr).

Infrastrukturelle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen befinden sich im Stadtteil Stieldorf, in ca. 2 km Entfernung.

Das Zentrum von Königswinter und die Bundesstadt Bonn sind in 11 km bzw. 13 km zu erreichen.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch eine Busverbindung zum Busbahnhof Oberpleis und Bahnhof Königswinter.

Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile sind als günstig zu bezeichnen.

Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz A 3 ist gewährleistet über das Autobahnkreuz „Bonn/Siegburg“ im Norden und die Anschlussstelle „Siebengebirge“ im Süden jeweils in ca. 9 km Entfernung.

Die Wohnlage ist nach Einschätzung des Sachverständigen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Oelinghoven, Flur 4, Flurstück 276 weist an der südöstlichen Flurstücksgrenze einen unregelmäßigen Grenzverlauf auf.

Die Straßenfrontbreite beträgt zur Florianstraße ca. 17 m, die Grundstückstiefe liegt zwischen rd. 33 m und 39 m. Das Areal ist eben.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbrauchsschutzamt (Rhein-Sieg-Kreis) - vom 08.07.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück Gemarkung Oelinghoven, Flur 4, Flurstück 276 ist mit einem freistehendem Einfamilienwohnhaus (Fertighaus STREIF) bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, Erdgeschoss und darüber liegendem nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,22 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,22 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem² der Stadt Königswinter liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Fläche für „allgemeine Wohngebiete“ dargestellt.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von der öffentlichen Erschließungsanlage „Florianstraße“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Stadt Königswinter - vom 03.07.2025 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

² Abrufdatum: 25.07.2025; abrufbar unter: <https://www.koenigswinter.de/de/flaechennutzungsplan.html>

Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass gemäß Entwässerungsbeschreibung das Schmutzwasser in einer Dreikammer-Klärgrube vorgeklärt und über einen Sandfilterschacht in einen privaten Kanal läuft, der in den öffentlichen Kanal in der Hauptstraße führt. Inwieweit zum Wertermittlungstichtag noch eine Vorklärung des Schmutzwassers erfolgt, konnte durch die Beteiligten nicht geklärt werden.

Die Entwässerungsbeschreibung ist dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

Ifd. Nr. 1

gelöscht

Ifd. Nr. 2 (lastend auf dem 1/2 Anteil der Erbengemeinschaft Abt. I Nr. 4.2 und 4.3)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königswinter, 008 K 4/25). Eingetragen am 17.04.2025.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/2 wird kein eigener Wertefluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Soziale Einrichtungen und Ehrenamt (Stadt Königswinter) - vom 08.07.2025 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauordnung (Stadt Königswinter) vom 03.07.2025 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks „*eine Baulasteneintragung nicht feststellbar*“.

Bergschadensgefährdung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) vom 26.08.2025 liegt das Bewertungsgrundstück „*über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern*“.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsreich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Grundstückswert eventuell beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück Gemarkung Oelinghoven, Flur 4, Flurstück 276 ist mit einem freistehendem Einfamilienwohnhaus (Fertighaus STREIF) bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Linksseitig ist hinter dem Wohnhaus im Grenzabstand eine Einzelgarage errichtet.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Baugesuch „Zum Neubau eines Einfamilienhauses“ als Fertighaus der Firma Streif vom 07.01.1972
- › Bauschein 613/1972 erteilt am 15.08.1972 zur „Errichtung eines Wohnhauses und Einbau einer Entwässerungsanlage“
- › Gebrauchsabnahmeschein erteilt am 05.09.1973
- › Baugesuch vom 16.09.1974
- › Bauschein 971/1974 zur „Errichtung einer PKW-Fertiggarage (Typ Siebau G 3)“ vom 07.01.1975
- › Gebrauchsabnahmeschein erteilt am 28.07.1975
- › Baugesuch vom 06.10.1975
- › Bauschein 1036/75 zur „Errichtung einer Grundstückseinfriedung (Jägerzaun)“ vom 11.12.1975
- › Gebrauchsabnahmeschein erteilt am 20.07.1976
- › Baugesuch vom 25.07.1976
- › Bauschein 863/76 zur „Errichtung eines Windfanges“ vom 09.09.1976
- › Gebrauchsabnahmeschein erteilt am 15.11.1976

Baujahr: um 1972/73

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

B.8.2.1 Aufteilung

Kellergeschoss

Partyraum, Waschküche, Abstellraum, Heizungsraum mit Öltank, WC-Anlage, Flur

Erdgeschoss

fünf Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad/WC, separates WC, Abstellraum, Terrasse

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

gemäße Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung vom 15.08.1972

Die Wohnflächenberechnung wurde anhand der Innenbemaßung des Erdgeschossgrundrisses plausibilisiert.

Erdgeschoss

Hauptwohnraum	37,57 m ²
Zimmer 1	19,96 m ²
Zimmer 2	11,30 m ²
Zimmer 3	11,30 m ²
Zimmer 4	8,99 m ²
Küche	8,87 m ²
Diele	7,26 m ²
Flur	2,99 m ²
Bad/WC	4,19 m ²
separates WC	1,86 m ²
Abstellraum	3,11 m ²
Terrasse ³	ca. 5,00 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	122,40 m ²

Wohnflächen gesamt

rd. 122 m²

³ unter Anrechnung der im Ortstermin grob überschlägig gemessenen Grundfläche zu 1/4

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Es bestehen gefangene Zimmer, hieraus ergeben sich entsprechende Wohnwertnachteile.

Die Terrasse ist dem Hauptwohnraum in südwestlicher Richtung vorgelagert.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen sowie auf Angaben in der Baubeschreibung der Fertigbaufirma STREIF.

Das Kellergeschoß wurde in massiver Bauweise und das Erd- und Dachgeschoß in Fertigbauweise (Firma STREIF) errichtet.

Fundamente und Bodenplatte	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Umfassungswände und Innenwände	<i>Kellergeschoß</i> Mauerwerk bzw. Schwerbeton
	<i>Erdgeschoss</i> Holzständerwerk
Decken	<i>Decke über Kellergeschoß</i> Stahlbeton
	<i>Decke über Erdgeschoss</i> Holzbalkendecke
Dach	Walmdach; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der Dacheindeckung und der

	Dachentwässerungsrinnen aus dem Betrachtungsabstand nicht verbindlich beurteilt werden.
Türen	<p><i>Hauseingangstüranlage (Abschlusstür Windfang)</i> Aluminiumrahmentür, Verglasung mit Isolierglas</p> <p><i>Abschlusstür zur Diele</i> Holzrahmentür, Verglasung mit Einscheibenglas</p> <p><i>Innentüren</i> Holzfurniertürblätter in Futter und Bekleidungen</p>
Fenster	überwiegender Fensterbestand entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1970er Jahren, vereinzelte Fenstererneuerungen als Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, nach Angaben der Beteiligten im Zeitraum der letzten 15 Jahre.
	Fenster mit Rollladenabschlüssen.
Außenfronten	Asbestzementplatten mit Kunstharzputz beschichtet, Wärme- und Schallschutz mit Mineralwolle
	<i>Sockel</i> keramische Spaltplatten
gebäudetechnische Einrichtungen	<p><i>Elektroinstallationen</i> entsprechen dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1970er Jahren.</p> <p><i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral über eine Warmwasserpumpenheizung mit Ölfeuerung, Heizkesselfabrikat VIESSMANN Vitola 100. Die Beteiligten konnten Rechnungsbelege oder Nachweise zur Erneuerung des Heizkessels nicht nachweisen. Angaben zum Herstellerjahr des Heizkessels konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Für die Wärmeabgabe sind Stahlradiatoren installiert.</p> <p>Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.</p>

Treppen	<i>Kellergeschoss</i> Stahlbetontreppe
	<i>Dachgeschoss</i> Der Zugang zum nicht ausgebauten Dachraum erfolgt über eine ausziehbare Bodentreppe aus Holz.

dominierende Ausstattungsmerkmale

Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen</i> tapeziert
	<i>Deckenuntersichten</i> teils tapeziert, teils verkleidet mit Paneelen
Oberböden	Oberböden in unterschiedlicher Beschaffenheit, teils keramische Bodenfliesen, teils Fertigparkett.
sanitäre Einrichtungen	<i>Bad/WC und separate Toilette</i> Mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte. Nach Angaben der Beteiligten wurde das Bad/WC ca. 2010 modernisiert, die separate Toilette in den 1990er Jahren. Rechnungsbelege über die erfolgten Modernisierungen konnten nicht nachgewiesen werden.
	<i>WC-Anlage im Kellergeschoss</i> Einfacher Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte.

Zubehör

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag mit handelsüblichen Möbeln möbliert. Der Möblierung wird kein Wertefluss beigemessen, Räumungskosten bleiben unberücksichtigt.

Garage

Verzinkte Profil-Stahlblechgarage als Fertiggarage, Fabrikat SIEBAU

Fundament	Beton-Plattenfundament mit umlaufendem Sockel
Torabschluss	Schwingtor-Flügel

weitere bauliche Anlagen

hierzu zählen:

- > der Windfang mit einer Grundfläche von rd. 3,5 m²
- > die Differenzstufenanlage im Eingangsbereich zum Windfang
- > die mit Betonpflaster ausgebauten Grundstücksfreiflächen
- > die Kellerlichtschächte
- > die Grenzeinrichtungen
- > die Gebäudeanschlüsse

Ein auf dem rückwärtigen Grundstücksteil errichtetes Holzgerätehaus in Blockbauweise bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da der Marktteilnehmer auf entsprechende Einrichtungen nicht verkehrswerterhörend reagiert.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- > die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstalltionen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind.

Nach dem in der Bauakte enthaltenen Prüfungszeugnis des staatlichen Materialprüfungsamts Nordrhein-Westfalen von 1967 sind Asbestzementplatten Bestandteil der tragenden Außenwände. Über weitere Schadstoffbelastungen liegen in der Bauakte keine Erkenntnisse vor.

Dem Sachverständigen wurde von den Beteiligten im Ortstermin ein Untersuchungsbericht der „Baubiologie Rheinland GmbH“ vom 06.11.2023 vorgelegt. Hiernach liegen die untersuchten Schadstoffe Pentachlorphenol (PCP), Lindan, Dichlofluanid, Tetrachlorphenol und Permethrin zu diesem Zeitpunkt unterhalb der Nachweiggrenze.

Zum Wertermittlungsstichtag wurde nicht überprüft, ob das Fertighaus noch weitere Schadstoffbelastungen wie z. B. Formaldehyd aufweist.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) festgestellt werden:

- » Die Ausbaugewerke innerhalb des Wohngebäudes weisen zum Teil deutliche Gebrauchs-spuren auf.
- » Innerhalb des Wohnhauses sind malermäßige Instandsetzungen erforderlich.
- » Erhöhte Bauteilfeuchte konnte nach stichprobenweiser Überprüfung an Wand- und Boden-flächen im Kellergeschoss festgestellt werden. Der Nachweis erfolgte durch Einsatz eines elektronischen Baufeuchteindikators der Fa. GANN (Hydromette Compact B)⁴. Dieses Gerät dient zum zerstörungsfreien Aufspüren von Feuchtigkeit in Baustoffen sowie zur Erkennung der Feuchtigkeitsverteilung in Wänden, Decken und Fußböden. Laut Angaben des Herstel-lers weisen trockene Räume Werte zwischen 20 und 40 Digits, feuchte Räume zwischen 45 und 70 Digits und nasse Räume über 75 Digits auf. Hier konnten beispielhaft Anzeige-werte von 94 bis 97 Digits nachgewiesen werden (vgl. Lichtbild 4), welche auf eine hohe Feuchtigkeitsverteilung schließen lassen.
- » Die Außenanlagen vermitteln einen nachlässigen Unterhaltungszustand. Die keramischen Fliesen des Terrassenausbau weisen Frostschäden (Rissbildung) auf.
- » Der Gebäudesockel ist mit keramischen Spaltplatten verkleidet. Diese weisen stellenweise keinen Haftverbund zum Verlegeuntergrund auf.
- » An den verzinkten Profilblechen der Wellblechgarage konnten stellenweise Korrosions-schäden festgestellt werden (vgl. Lichtbild 8).

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts weicht vom üblichen baulichen Zustand vergleichbarer Objekte, die bewohnt werden, erheblich ab.

⁴ Das Messgerät der Fa. GANN (Hydromette Compact B) dient als Vorprüfgerät nur zur Vorprüfung. Es handelt sich nicht um eine qualifizierte Feuchtemessung nach den einschlägigen Fachvorschriften. Für exakte Angaben sind Messungen über einen längeren Zeitraum erforderlich; im Bedarfsfall wird eine Messprüfung durch einen Messtechniker empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Auch wenn die im Untersuchungsbericht der „Baubiologie Rheinland GmbH“ vom 06.11.2023 untersuchten fünf Biozide zum Zeitpunkt der Probennahmen nicht nachweisbar waren, „*sollte ein Bausachverständiger ggf. weitere Umweltexperten hinzugezogen werden. Für die Ermittlung der Schadstoffbelastung, die Bewertung der Gefahrenlage, die Abstimmung mit den Behörden, die Auswirkungen auf die Nutzung sowie die Berücksichtigung des Abfallrechts und des Arbeitsschutzes können erhebliche Kosten und Zeitaufwand entstehen. Neben den Beseitigungskosten der Asbestbelastung entstehen Kosten zum ordnungsgemäßen Ersatz dieser Teile.*“⁵

Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) wird zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf ca. 50.000,00 €.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Hierin nicht separat berücksichtigt ist die Sanierung asbesthaltiger Bauteile und möglicher Schadstoffbelastungen. Es ist davon auszugehen, dass die Vergleichsobjekte (vgl. Ziffer C.1.2, Seite 22ff) ebenfalls Belastungen aufweisen und dass im Sachwertverfahren bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Leicht- bzw. Fertigbauweise Kaufpreise von Objekten mit einer möglichen Altlasten- bzw. Schadstoffbelastung einbezogen wurden.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Hinsichtlich des Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Markt-funktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁶ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: „*Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im*

⁵ Gabriele Bobka, Asbest – Unsichtbare Gefahr bei der Gebäudesanierung, in: ImmWert-Der Immobilienbewerter-Archiv 5/2023, Zugriff am 31.7.2025

⁶ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Das Bewertungsobjekt wird nach Angabe der Beteiligten seit Oktober 2023 nicht mehr bewohnt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Einfamilienwohnhaus leerstehend.

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezuggröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Zudem sind die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

C.1.2 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...].“

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an neun vorliegenden Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser in Fertigbauweise innerhalb der Stadt Königswinter mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von 04.03.2022 bis 29.03.2025
- › Baujahre von 1965 bis 1976
- › Wohnflächen von 97 m² bis 287 m²
- › Grundstücksgrößen von 434 m² bis 1.480 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für das jeweilige Objekt erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnfläche, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale können nicht unerheblich voneinander abweichen. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Vergleichsobjekte und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Wohnflächen und Grundstücksgrößen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Das ermittelte Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann nur als Trendwert gewertet werden, da zum einen nicht alle wertrelevanten Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind, und zum anderen für die bekannten Zustandsmerkmale keine oder keine gesicherten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise sind die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten ist die Anzahl der Garagen/Stellplätze aufgeführt und im Kaufpreis enthalten. Bei Vergleichsobjekten bei denen Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Kaufpreise inkl. Garage/Stellplätze pro m² Wohnfläche beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis inkl. Garage/Stellplatz pro m ² Wohnfläche
1	04.03.2022	175,00 m ²	3.229,00 €/m ²
2	28.10.2022	100,00 m ²	3.600,00 €/m ²
3	08.12.2022	164,00 m ²	1.707,00 €/m ²
4	19.06.2023	135,00 m ²	2.593,00 €/m ²
5	13.07.2023	136,56 m ²	2.138,00 €/m ²
6	21.06.2024	200,00 m ²	2.650,00 €/m ²
7	10.12.2024	97,00 m ²	2.979,00 €/m ²
8	21.02.2025	287,00 m ²	1.146,00 €/m ²
9	29.03.2025	200,00 m ²	2.475,00 €/m ²

C.1.3 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für den zu bewertenden Gebäudetyp „freistehende Einfamilienhäuser in Fertigbauweise“ wird nach einem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

Das **arithmetische Mittel** errechnet sich aus der Summe aller Einzelwerte, dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte.

Durch extrem hohe oder niedrige Einzelwerte kann das arithmetische Mittel verfälscht sein. Daher ist zu prüfen, ob das Ergebnis durch „Ausreißer“ beeinflusst wird. Eine **Variationsbreite** der Einzelwerte ist zu bestimmen, um Extremwerte zu erkennen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbesserten arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man $\pm 30\%$ zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als Extremwerte auszusondern.

Bei der Bestimmung des Vergleichswertes ist die Bandbreite darzustellen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass innerhalb dieser der „wahre Wert“ liegen wird, da durch das arithmetische Mittel nur ein Näherungswert bestimmt wird, aus dem sich die Genauigkeit des Ergebnisses nicht aufzeigen lässt.

Die **Standardabweichung** ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwertes.

Der **mittlere Fehler des arithmetischen Mittels** ist zu berechnen, da bei der Feststellung des Vergleichswertes ein Mittelwert, der aus einer größeren Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird.

Streubreite der Einzelwerte

1.146,00 €/m² bis 3.600,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{22.517,00 \text{ €/m}^2}{9} = 2.501,89 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.502,00 \text{ €/m}^2$$

Variationsbreite

Nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz heben sich die negativen und positiven Extremwerte gegenseitig auf, so dass sich bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten die Extremwerte („Ausreißer“) nicht mehr wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzten Anzahl von Vergleichswerten Extremwerte auszusondern, da diese sonst den Mittelwert einseitig beeinflussen können. Die Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als $\pm 30\%$ überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von $\pm 30\%$ ergibt sich folgende Variationsbreite:

1.751,32 €/m² bis 3.252,46 €/m²

Es ist festzustellen, dass drei Einzelwerte (lfd. Nrn. 2, 3, 8) ausgesondert werden müssen.

Unter Berücksichtigung der 6 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{16.064,00 \text{ €/m}^2}{6} = 2.677,33 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.677,00 \text{ €/m}^2$$

Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

Bei der Beurteilung des Vergleichswertes ist die Genauigkeit des Ergebnisses zu überprüfen.

Die mathematische Statistik nennt die „Standardabweichung“ (= Mittlerer Fehler des Einzelwertes) als Maß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 383,41 \text{ €/m}^2$$

Mit dem Variationskoeffizienten (= Standardabweichung geteilt durch den arithmetischen Mittelwert) kann die Güte einer Streuung als Prozentsatz vom Mittelwert anschaulich vergleichbar gemacht werden:

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{383,41 \text{ €/m}^2}{2.677,33 \text{ €/m}^2} = 0,14$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁷ ist ein Variationskoeffizient von 0,14 als „noch ordentlich“ einzustufen.

Der „Mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ ist ein weiteres Prüfmaß:

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{383,41 \text{ €/m}^2}{\sqrt{6}} = \pm 156,53 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 157,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 2.677,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 157,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

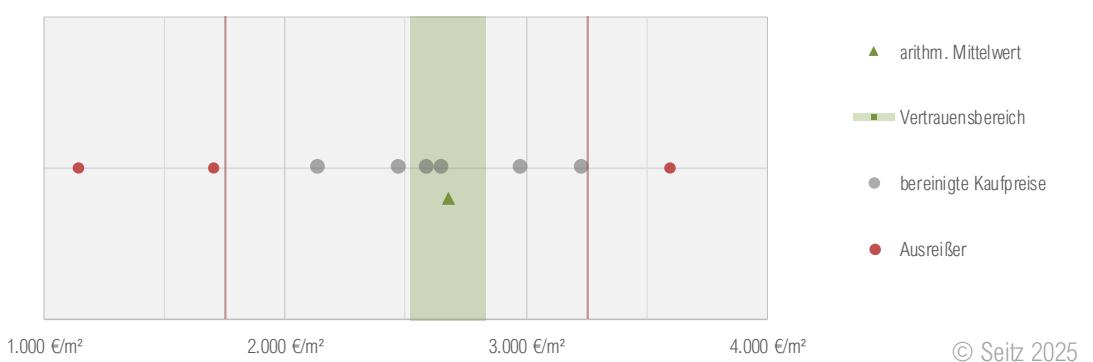


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis mit statistischen Kennwerten.

⁷ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, S. 45.

Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels:

rd. 2.520,00 €/m² bis rd. 2.834,00 €/m²

multipliziert mit:
122 m² Wohnflächen

307.440,00 € bis 345.748,00 €

rd. 307.000,00 € bis rd. 346.000,00 €

Die Kaufpreise wurden für eigengenutzte Immobilien mit Garagen-/Stellplatzanteil gezahlt. Die vorhandene Spanne ist um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (ohne Wertanteil Garage) in Höhe von 50.000,00 € (vgl. auch Ziffer C.2.4.1.5, Seite 35f) zu reduzieren.

rd. 257.000,00 € bis rd. 296.000,00 €

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung nach Eliminierung der Ausreißer 6 Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser in Fertigbauweise innerhalb des Stadtgebietes von Königswinter mit Wohnflächen zwischen 97 m² und 287 m² enthält. Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von 04.03.2022 bis 29.03.2025 gezahlt worden.

Auch ist anzumerken, dass die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Objekte aus der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Hier besteht die wesentliche Schwachstelle des Vergleichswertverfahrens. Es handelt sich hier bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise als Trendwert Berücksichtigung finden. Auf die Ableitung eines Vergleichswertes des Grundstücks muss mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren ist

- › der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- › der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- › der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten **NHK 2010** bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem **Regionalfaktor** und dem **Alterswertminderungsfaktor** zu multiplizieren. Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; sie wird regelmäßig aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag 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 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem **Referenzgrundstück** des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis wird im Grundstücksmarktbericht 2025 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Brutto-Grundfläche</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Statistisches Bundesamt</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>als Modellgröße pauschal mit 80 Jahren festgelegt, sowohl für Gebäude in massiver Bauweise wie auch für Gebäude in Leicht- bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)</i>
<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	<i>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)</i>
<i>Alterswertminderung</i>	<i>linear</i>
<i>Außenanlagen</i>	<i>6-8% des Gebäudesachwertes</i>
<i>Bodenwert</i>	<i>auf Grundlage des Bodenrichtwertes</i>
<i>Regionalfaktor</i>	<i>1,0</i>

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

- „(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks“ bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 406003 der Stadt Königswinter, Ortsteil Bockeroth. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von

340,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>Dorfgebiet</i>
<i>Geschoßzahl:</i>	<i>II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>500 – 700 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>
<i>Bemerkung:</i>	<i>Bockerother Straße 84</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich Lage und Größe in etwa mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar; Zu- oder Abschläge sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Die rückwärtige Grundstücksgrenze verläuft unregelmäßig und bedingt einen Versatz. Die Nutzung des Gartenbereichs wird dadurch beeinträchtigt. Hierfür wird sachverständlich ein Abschlag von rd. 5% auf den mitgeteilten Bodenwert eingeschätzt.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)	340,00 €/m ²
Anpassung für Zuschnitt	5% Abschlag
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	rd. 20,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße	589 m ² x 320,00 €/m ²	188.480,00 €
<u>Bodenwert Bewertungsgrundstück</u>		rd. 188.000,00 €

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

Bodenwert Referenzgrundstück	rd. 188.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

Die Differenz aus dem zu Ziffer C.2.3.3, Seite 31 ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

188.000,00 € - 188.000,00 €	0,00 €
-----------------------------	--------

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß genehmigter Planunterlagen

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die nachstehende rBGF wurde anhand vorliegender Planunterlagen ermittelt. Es erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 131,29 m ²
Erdgeschoss	ca. 131,29 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	<u>ca. 131,29 m²</u>
	ca. 393,87 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt rd. 394 m²

C.2.4.1.2 Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungsstichtag zum Basisjahr 2021 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle 5 Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010
 (Jahresdurchschnitt 2010) 70,80

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025
 (Stand: 2. Quartal 2025) 133,60

Somit ergibt sich eine Baupreisseigerung von

133,60 / 70,80 = rd. 1,89
 bzw. rd. 89%

Die Baupreisseigerung liegt nach dem aktuellen Stand der Indexreihe für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 89%.

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser des Gebäudetyps 1.02 (Kellergeschoß, Erdgeschoß und nicht ausgebautes Dachgeschoß) angegeben:

Gebäudetyp	Standardstufe	Kostenkennwert
1.02	1	545 €/m ²
	2	605 €/m ²

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf Ø 570,00 €/m² rBGF.

Zur Ermittlung des aktuellen Neubauwertes müssen Korrekturen angebracht werden:

- › **Berücksichtigung des fehlenden Drempels**

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoß einen Drempel von einem Meter; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoß sind ohne Drempel kalkuliert. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Gemäß Sachwertmodell der AGVGA-NRW sind die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossern durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall

wird in Anlehnung an die Orientierungswerte der AGVGA-NRW und unter Berücksichtigung von Trauflänge und Giebelbreite ein Abschlag in Höhe von 45,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Somit ermitteln sich die durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) auf Grundlage der NHK 2010 für das Wohngebäude wie folgt:

HK_{vorl}	= Ausgangswert	570,00 €/m ²
	Abschlag Drempel	45,00 €/m ²
HK	=	Ø 525,00 €/m ²

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 28f).

Baujahr:	um 1972
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 53 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	27 Jahre
Alterswertminderungsfaktor:	27 Jahre / 80 Jahre = 0,3375

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- › besondere Ertragsverhältnisse
- › grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- › bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- › Bodenverunreinigungen
- › Bodenschätzungen
- › Baumängel und Bauschäden

- › vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 17ff)	50.000,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 32)	0,00 €
› Zuschlag für PKW-Wellblechgarage (Typ Siebau G 3), geschätzt	1.000,00 €
Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49.000,00 €

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude auf Grundlage der NHK 2010

> rd. 394 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 525,00 €/m ²	
(inklusive Baunebenkosten, vgl. Ziffer C.2.4.1.3, Seite 34f)	206.850,00 €
> Baupreisseigerung	<u>x 1,89</u>

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) 390.946,50 €

> Regionalfaktor (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 28f)	1,00
> Alterswertminderungsfaktor (vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 35)	<u>0,3375</u>
	131.944,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 131.944,44 €

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, frei geschätzt rd. 8.000,00 €

vorläufiger Bodenwert
(Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 32) 188.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks 327.944,44 €

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmärktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis zeigen, dass zum Wertermittlungsstichtag für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Leicht- bzw. Fertigbauweise eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Leicht- bzw. Fertigbauweise in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und einem Bodenwertniveau > 300 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025):

> vorläufiger Sachwert bis 325.000 €	Sachwertfaktor 0,95
> vorläufiger Sachwert bis 350.000 €	Sachwertfaktor 0,93

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Stadtgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Bockeroth liegen nicht vor.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht im vorliegenden Fall ein **Marktanpassungsabschlag von 20.000,00 €**, das sind rd. -5% (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 0,95), zu objektivieren.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	327.944,44 €
Marktanpassungsabschlag bei einem Sachwertfaktor von rd. 0,95 (s.o.)	<u>rd. 20.000,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	307.944,44 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

> Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 17ff)	50.000,00 €
> differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 32)	0,00 €
> Zuschlag für PKW-Wellblechgarage (Typ Siebau G 3), geschätzt	1.000,00 €
<hr/>	
258.944,44 €	

Sachwert des Grundstücks	<u>rd. 259.000,00 €</u>
---------------------------------	--------------------------------

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- > Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- > Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- > Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für den hier gegenständlichen Teilmarkt der Ertragswert für einen potentiellen Erwerber sekundär sein dürfte, sodass der Verkehrswert entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ausschließlich aus dem Sachwert abzuleiten ist. Somit wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der zu Ziffer C.2, Seite 27ff ermittelte Sachwert des Grundstücks in Höhe von 259.000,00 € liegt im unteren Spannbereich des zu Ziffer C.1, Seite 21ff ermittelten Vertrauensbereichs des arithmetischen Mittels (rd. 257.000,00 € bis rd. 296.000,00 €) und wird durch diesen plausibilisiert.

Die ausgewerteten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden für Einfamilienwohnhäuser in Fertigbauweise der Baujahre von 1965 bis 1976 erzielt. Der Bodenwertanteil am Kaufpreis von bebauten Grundstücken bzw. deren Verkehrswert nimmt mit abnehmender Restnutzungsdauer

der baulichen Anlage zu. Eine überschlägige Aufteilung der vorliegenden Kaufpreise nach Bodenwertanteil und Gebäudewertanteil lässt erkennen, dass der Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis größer als 60% ist.

Für Fertighäuser der Firma STREIF liegen drei Kaufpreise vor, die überschlägig ein Verhältnis vom Bodenwertanteil zum Gebäudewertanteil von 73:27 aufweisen. Für den ermittelten Sachwert des Grundstücks in Höhe von 259.000,00 € ergibt sich somit ein Bodenwertanteil von rd. 189.000,00 € und ein Gebäudewertanteil von rd. 70.000,00 €, entsprechend des Ergebnisses der vorliegenden Sachwertberechnung. Hierdurch wird der ermittelte Sachwert ebenfalls plausibilisiert.

Anmerkung: Nach übereinstimmender Angabe der Beteiligten im Ortstermin, wurde die Wohnimmobilie im September/Okttober 2023 für 345.000,00 € von der Kreissparkasse Köln erfolglos vermarktet.

Hier nach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis
(Grundbuch von Oelinghoven, Blatt 2179)

Gemarkung: Oelinghoven

Flur: 4

Flurstück: 276

Größe (gesamt): 589 m²

postalische Anschrift

Florianstraße 8 in 53639 Königswinter (Bockeroth)

zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes auf

260.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 29.08.2025

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFlIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Theo Gerandy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Hürth 1990 - 2025

Hinweis: Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.