



## Verkehrswertgutachten

008 K 6/25

über die Grundstücke

Gemarkung Aegidienberg, Flur 21, Flurstück 264 und jeweils 2/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken  
Flurstück 265 und 270

In der Dornhecke 26

53604 Bad Honnef (Orscheid)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
A.1	Auftrag und Auftragsdurchführung.....	4
A.2	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
<b>B</b>	<b>Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
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 .....	11
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	11
B.8	Baubeschreibung .....	13
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	19
<b>C</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>20</b>
C.1	Vergleichswertverfahren.....	20
C.2	Sachwertverfahren.....	25
<b>D</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>41</b>
<b>E</b>	<b>Anmerkungen .....</b>	<b>45</b>
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	45

## 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 Seite
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	2 Seiten
Anl. 7	Auskunft zur öffentlichen Förderung	2 Seiten
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	6 Seiten
Anl. 9	Baubeschreibung Massa Ausbauhaus vom 06.08.2025	3 Seiten
Anl. 10	Lichtbilder zur Wertschätzung	5 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 70 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 2-facher Ausfertigung eingereicht.

## A Vorbemerkung

### A.1 Auftrag und Auftragsdurchführung

---

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 11.09.2025 vom Amtsgericht Königswinter (Abteilung 008) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über die Grundstücke

Gemarkung: Aegidienberg, Flur: 21, Flurstück: 264 und  
jeweils 2/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flurstücke 265 und 270

**In der Dornhecke 26  
53604 Bad Honnef (Orscheid)**

zu erstaten.

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	08.10.2025
› Tag der Ortsbesichtigung	08.10.2025
› Qualitätsstichtag	08.10.2025

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 2021) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Königswinter:
  - › beglaubigter Grundbuchauszug Blatt 4260 vom 13.06.2025 und unbeglaubigte Grundbuchauszüge (Blätter 4257 und 4258) vom 23.09.2025
  - › Bewilligung vom:
    - 29.09.1995 zu UR.-Nr. 1647/95für die Bewertung der wertrelevanten Rechte in Abteilung II der Grundbücher
  
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
  - › Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 22.09.2025
  - › Lärmkartierung NRW als online Auskunft<sup>1</sup>
  - › Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.10.2025
  - › Beitragsbescheinigung vom 23.09.2025
  - › Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 22.09.2025
  - › Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.10.2025
  - › Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis vom 23.09.2025
  - › Bauakte der Stadt Bad Honnef
  
- › von der Antragsgegnerin (Übergabe im Ortstermin):
  - › Rechnung über Solarworld PV Anlage der Firma Linnig vom 15.09.2010
  - › Vergütungen für die Einspeisungen vom 03.02.2023, 23.01.2020 und 24.01.2019
  - › Stromeinspeisevertrag unterzeichnet am 03.03.2015 und 06.03.2015

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 08.10.2025 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 (BImSchG), 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 ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

---

<sup>1</sup> Abrufdatum: 19.09.2025; abrufbar unter: <https://www.umgebungs-laerm-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.

## A.2 Teilnehmer am Ortstermin

---

Ortstermin am 08.10.2025

- |                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| › für den Antragssteller   | Herr C. Z.        |
| › für die Antragsgegnerin  | Frau A. Z.        |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

## B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

### B.1 Eintragungen im Grundbuch

---

Die Bewertungsgrundstücke sind eingetragen im:

Grundbuch von: Aegidienberg  
Blätter: 4260, 4257, 4258  
Amtsgericht: Königswinter

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Aegidienberg  
Flur: 21  
Flurstück: 264 Gebäude- und Freifläche Wohnen  
In der Dornhecke 26  
Größe: 707 m<sup>2</sup>

Jeweils 2/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken:

Flurstück: 265 Weg, in der Dornhecke  
Größe: 189 m<sup>2</sup>

Flurstück: 270 Weg, in der Dornhecke  
Größe: 80 m<sup>2</sup>

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2025 und unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 23.09.2025 haben 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 in der Stadt Bad Honnef im Stadtbezirk Aegidienberg (Ortsteil Orscheid) auf der Südseite der Straße „In der Dornhecke“. Das Hausgrundstück (Flurstück 264) ist durch eine private Verkehrsfläche (Flurstücke 265 und 270), ausgebaut als Sackgasse mit Wendehammer, erschlossen.

Die umliegende Bebauung besteht aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise, im individuellen Wohnungsbau.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nahbereich zur Bundesautobahn A3 (ca. 500 Meter Luftlinie); es besteht ein vergleichsweise geringer Lärmpegel ausgehend von dem Straßenverkehrslärm auf der Bundesautobahn, vgl. hierzu Lärmkartierung im Anlagenteil des Gutachtens.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte und Grundschule sind in Aegidienberg in ca. drei Kilometer Entfernung vorhanden; weiterführende Schulen verschiedener Bildungsrichtungen befinden sich im Umkreis von rd. 13 Kilometer Entfernung, im angrenzenden Stadtgebiet der Stadt Königswinter sowie im Stadtgebiet Bad Honnef in ca. elf Kilometer Entfernung.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich.

Parkmöglichkeiten befinden sich auf dem Grundstück innerhalb des Carports. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile der Stadt Bad Honnef sind über ein gut ausgebautes Straßensystem vorhanden. Der nächstgelegene Anschluss an das Bundesautobahnnetz besteht in ca. 1,5 Kilometer Entfernung an der Anschlussstelle Bad Honnef/Linz zur Bundesautobahn A3.

Die Wohnlage ist, nach der im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten „Bodenrichtwertübersicht“ auf Seite 32 in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes und der Gemeinde/Stadt als „einfache Wohnlage“ zu beurteilen

## B.3 Grundstücksgestalt

---

Das Hausgrundstück der Gemarkung Aegidienberg, Flur 21, Flurstück 264 weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite beträgt zur Straße „In der Dornhecke“ ca. 14,2 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 35,7 m.

Das Gelände des Hausgrundstücks (Flurstück 264) steigt vom straßenwärtigen Grundstücksteil an und geht dann in eine nahezu ebene Fläche über. Das Carport mit den zwei Einstellplätzen und der Hauseingang werden über die östlich gelegene private Verkehrsfläche (Flurstücke 265 und 270) erschlossen.

Bei den jeweils 2/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flurstücke 265 und 270 handelt es sich um eine private Verkehrsfläche (Wegefläche), die der Erschließung des Bewertungsgrundstückes und der anliegenden

Nachbarhäuser „In der Dornhecke 28-34“ dient. Die Erschließung ist durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ins Baulastenverzeichnis (vgl. Ziffer B.7, Seite 11f) öffentlich-rechtlich gesichert.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Grundstücke sind 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 Naturschutz (Rhein-Sieg-Kreis) - vom 01.10.2025 sind die Bewertungsgrundstücke 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 Hausgrundstück, Flurstück 264, ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Massa Ausbauhaus) bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Dem Wohngebäude vorgelagert ist zur Straße „In der Dornhecke“ ein Carport mit zwei Einstellplätzen.

Bei den 2/10 Miteigentumsanteilen an den Grundstücken der Gemarkung Aegidienberg, Flur 21, Flurstücke 265 und 270, handelt es sich um eine private Verkehrsfläche, die der Erschließung des Hausgrundstücks und der anliegenden Nachbarhäuser dient.

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

GRZ = ca. 0,16 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,30 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

### B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Nach den Unterlagen in der Bauakte liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6-76, der mit folgenden Festsetzungen für das Hausgrundstück (Flurstück 264) rechtsverbindlich ist:

Art der baulichen Nutzung:	reines Wohngebiet (WR)
Geschosszahl:	I
GRZ:	0,4
GFZ:	0,8
Gebäudetyp:	Einzelhäuser
Dachneigung:	32° bis 42°

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist das Grundstück parallel zur Straßenfront „In der Dornhecke“ 5 m breit zu bepflanzen. Baulinien sind festgesetzt.

Es ist zu prüfen, ob der nicht genehmigte Doppelcarport in den nördlich gelegenen Pflanzstreifen ragt und die nicht genehmigte Terrassenüberdachung die Voraussetzungen für eine genehmigungsfreie Errichtung erfüllt (vgl. B.8.1, Seite 13).

## B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

---

Das Bewertungsgrundstück wird über eine private Verkehrsfläche (Wegefläche) erschlossen, die ihrerseits an die öffentliche Erschließungsanlage „In der Dornhecke“ angebunden ist.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Kämmerei, Steuer (Stadt Bad Honnef) - vom 23.09.2025 ist die Straße „In der Dornhecke“ erstmalig hergestellt. Es fallen keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) mehr an.

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

## 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 Blatt 4260

#### *lfd. Nr. 1*

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadt Bad Honnef. Gemäß Bewilligung vom 29. September 1995 in der UR-Nr. 1647/95, eingetragen am 12. Dezember 1995 in Blatt 2180 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 08. Juli 1998.

#### *lfd. Nr. 2 bis 4*

gelöscht

#### *lfd. Nr. 5*

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königswinter, 008 K 6/25). Eingebracht am 12.06.2025.

### Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs Blätter 4257 und 4258

#### *lfd. Nr. 1*

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadt Bad Honnef. Gemäß Bewilligung vom 29. September 1995 (UR-Nr. 1647/95), eingetragen am 12. Dezember 1995 in Blatt 2180 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 25. Juni 1998.

#### *lfd. Nr. 2 bis 10*

gelöscht

**Ifd. Nr. 11**

(auf den je 1/10 Anteilen Abt. I Nr. 1.18 + 1.19)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königswinter, 008 K 6/25). Eingetragen am 12.06.2025.

Der Unterzeichner ist beauftragt worden, den Ersatzwert der in den Grundbüchern in den Abteilungen II/1 eingetragenen Belastungen mitzuteilen. Durch das in Abteilungen II/1 eingetragene Kanalleitungsrecht wird der Verkehrswert nicht wertrelevant beeinflusst.

**Ersatzwertvorschlag**

Abt. II/1 (Kanalleitungsrecht)

0,00 €

Den Zwangsversteigerungsvermerken in der Abteilung II/5 (Blatt 4260) und den Abteilungen II/11 (Blätter 4257 und 4258) wird kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

**öffentliche Förderung**

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Liegenschaftsverwaltung (Stadt Bad Honnef) - vom 22.09.2025 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

**Baulasteintragungen**

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Bad Honnef) vom 13.10.2025 ist zu Lasten des Hausgrundstücks (Flurstück 264) keine Baulast eingetragen.

Für die private Verkehrsfläche (Flurstücke 265 und 270) ist die

*„Übernahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Grundstücks In der Dornhecke 26, 28, 30, 32 und 34 (Flur 21, Flurstücke 264, 266, 267, 268, 269, 271 und 271) auf einer im Lageplan näher bezeichneten Fläche“* ins Baulastenblatt Nr. II/600 unter Ifd. Nr. 1 eingetragen.

Es wird verwiesen auf die Baulastenauskunft im Anlagenteil des Gutachtens.

Durch die Baulast wird der Verkehrswert der Wegefläche nicht wertrelevant beeinflusst.

**Denkmalschutz**

Bei dem Hausgrundstück 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 ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Massa Ausbauhaus) bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Dem Wohngebäude vorgelagert ist zur Straße „In der Dornhecke“ ein Carport mit zwei Einstellplätzen.

Die Bauakte wurde dem Sachverständigen am 19.09.2025 durch den Fachbereich Bauordnung (Stadt Bad Honnef) digital zur Verfügung gestellt.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich folgende Chronologie:

- › Bauantragsunterlagen von 06.08.1998 zum „Neubau eines Wohnhauses, Massa Ausbauhaus Typ 80/3N“ im vereinfachten Genehmigungsverfahren
- › Mitteilung über ein genehmigungsfreies Bauvorhaben gemäß § 67 Bauordnung NW vom 21.09.1998 zum Bauvorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses“. Bezug auf Bebauungsplan Nr. 6-76, Erschließung ist über private Baulast gesichert.
- › Mitteilung der Bauaufsicht (Stadt Bad Honnef) vom 21.09.1998, dass „unter Beachtung der Anzeige des Ausführungsbeginns mit dem Vorhaben begonnen werden“ kann.
- › Fertigstellungsanzeige datiert vom 20.01.2000
- › Bauantrag 3-63/00173/2019 vom 23.04.2019 zur Errichtung eines Terrassendaches. Nach handschriftlichen Notizen in der Bauakte vom 04.10.2019 überschreitet die geplante Terrassenüberdachung das Baufenster. Eine Genehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt.
- › Email vom 01.08.2019 an den Bauherrn, mit der Bitte die Terrassenüberdachung kleiner und damit genehmigungsfrei zu planen. Vorgaben:
  - › Errichtung der Terrassenüberdachung innerhalb der Baugrenze
  - › Tiefe 4,50 m mit 0,20 cm Dachüberstand
  - › maximale Größe einer genehmigungsfrei zu errichtenden Terrasse beträgt nach §62 Bauordnung NRW 30 m<sup>2</sup>
  - › Breite 6,50 m plus Dachüberstände
  - › Nachbarzustimmung ist nicht notwendig, wenn ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 3 m eingehalten wird
- › Rücknahme des Bauantrages zur Errichtung eines Terrassendaches vom 11.10.2019

Nach Angaben der Beteiligten wurden um 2016 ohne Baugenehmigung errichtet:

- › die Terrassenüberdachung
- › der Carport

Ob und inwieweit zum Wertermittlungsstichtag der Carport und die Terrassenüberdachung im Rahmen einer Nachtragsbaugenehmigung legalisiert werden können bzw. ob die Terrasse nach § 62 BauO NRW genehmigungsfrei errichtet wurde, konnte durch den Sachverständigen nicht abschließend geprüft werden.

Zur Klärung des Sachverhaltes wäre die Anfertigung eines amtlichen Liegenschaftsplans durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das zuständige Katasteramt hilfreich. Zu beachten sind hierzu auch die Ausführungen zum Bebauungsplan Ziffer B.5.2 Seite 10.

Verbindliche Angaben erteilt das Bauordnungsamt der Stadt Bad Honnef im Rahmen einer gebührenpflichtigen Bauvoranfrage. Eine entsprechende Anfrage erfolgt nicht durch den Sachverständigen im Rahmen der Wertermittlung, da diese die Anforderung an ein Verkehrswertgutachten übersteigt.

Die Terrassenüberdachung und der Carport werden beim Verkehrswert wertmäßig erfasst.

Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Es besteht eine Photovoltaikanlage mit Inbetriebnahme vom 15.09.2010, gekoppelt mit einem Stromeinspeisevertrag. Die Vergütungsdauer beträgt ab der Inbetriebnahme 20 Jahre und ist objekt- und nicht personenabhängig. Sie endet für das Bewertungsobjekt am 31.12.2031. Der Stromeinspeisevertrag (ohne Anlagen) unterzeichnet am 03.03.2015 und 06.03.2015 ist dem Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

**Baujahr: um 2000**

## **B.8.2      Aufteilung und Wohnflächenaufstellung**

### **B.8.2.1    Aufteilung**

Raumaufteilung gemäß Grundrissanordnung der Bauakte

#### *Kellergeschoss*

Büro, 4 Kellerräume, Waschraum, Flurbereich, Hausanschlussraum, separates WC

#### *Erdgeschoss*

3 Zimmer, Küche, Diele, Duschbad/WC, Vorratsraum

Im Erdgeschoss rückwärtig und seitlich angeordnet ist eine in südlicher und westlicher Richtung orientierte Terrassenfläche mit dem anschließenden Hausgarten. Die Außenbereichsorientierung der Terrassen ist dem Lichtbild 3 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

#### *Dachgeschoss*

4 Zimmer, Flur, Bad, Balkon

**B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV**

gemäß Bauzeichnungen in der Bauakte vom 05.08.1998

Die Wohnfläche wurde überschlägig anhand der in der Bauakte enthaltenen Bauzeichnungen ermittelt und anhand der Flurkarte plausibilisiert.

**Wohnflächen gesamt** **rd. 160 m<sup>2</sup>**

---

**B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit**

Zweckdienliche Grundrissanordnung, die im vollen Umfang heutigen Wohnansprüchen gerecht wird.

Die Terrassen werden von der Küche bzw. dem Hauptwohnraum erschlossen und orientieren sich himmelsrichtungsmäßig in südlicher und westlicher Richtung.

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.

Die Bauweise und Ausstattung der hier nicht aufgeführten Gebäudeteile sind der im Anlagenteil beigefügten Baubeschreibung zum Massa Ausbauhaus zu entnehmen.

Treppen	<p><i>Kellertreppe</i> Stahlbetontreppenlauf, Stoß- und Auftritte mit keramischen Fliesen</p> <p><i>Geschosstreppen</i> offene Holzwangentreppe mit Auftrittsstufen ohne Stoßtritte</p>
Fenster	<p>Kunststofffenster mit Sprossen im Glaszwischenraum, Fensteranlagen teilweise mit Rollläden, Rollladenabschlüsse teilweise nicht funktionsfähig.</p> <p><i>Dachgeschoss im Duschbad/ WC</i> ein liegendes Dachflächenfenster</p>
Türen	<p><i>Hauseingangstüranlage</i> Aluminium-Rahmentür mit feststehendem Teil, Verglasung mit Isolierglas als sichthemmende Verglasung (Lichtbild 2)</p> <p><i>Innentüren</i> Röhrenspantüren in Futter und Bekleidungen</p>
gebäudetechnische Einrichtungen	<p><i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwerttherme, Fabrikat Viessmann. Für die Wärmeabgabe ist eine Fußbodenheizung installiert. Die Gastherme ist im Abstellraum im Erdgeschoss installiert.</p> <p>Getrennt von der Gastherme erfolgt die Warmwasserbereitung über einen Standspeicher, der im Kellergeschoss installiert ist. Bei dem Standspeicher ergeben sich nach Inaugenscheinnahme behelfsmäßige Nachinstallationen.</p> <p><i>Elektroinstallationen</i> Elektroinstallationen entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes.</p> <p><i>Photovoltaikanlage</i> Photovoltaikanlage in Aufdachmontage mit 48 Modulen (gem. Rechnung vom 15.09.2010)</p> <p>Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser-, Heizungsverrohrung und der Photovoltaikanlage) verbindlich nicht beurteilt werden.</p>

**dominierende Ausstattungsmerkmale**

Oberböden	<i>Erdgeschoss</i> keramische Bodenfliesen  <i>Dachgeschoss</i> Laminat
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten (Erd- und Dachgeschoss)</i> tapeziert
sanitäre Einrichtungen	<i>Bad/WC Erdgeschoss und Duschbad/WC Dachgeschoss</i> Mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte. Die Lichtbilder 8 und 9 zeigen die Ausstattungsmerkmale.  <i>separates WC im Kellergeschoss</i> Einfacher Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte. Das Lichtbilde 7 zeigt die Ausstattungsmerkmale.

**bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

hierzu zählen:

- › die Terrassenüberdachung
- › die mit Werksteinplatten ausgebauten Terrassenflächen  
Anmerkung: Hier sind noch Restarbeiten erforderlich, es fehlen teilweise die Rückenstützen.
- › die Differenzstufenanlage mit der Anbindung des rückwärtigen Hausgartens an den Carport
- › die Kellerlichtschächte
- › die Kelleraußentreppe
- › die Freitreppe im Hauseingangsbereich, einschließlich Eingangspodest
- › die Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse
- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

Darüber hinaus wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen die Photovoltaikanlage wertmäßig berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt werden im Bereich der Außenanlagen ein Trampolin und ein Fertigteilbecken, da entsprechende Einrichtungen am Markt nicht verkehrswerterhöhend wahrgenommen werden.

### weitere bauliche Anlagen

hierzu zählen:

- › der Carport mit seitlicher Abstellfläche

## 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 Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

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

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

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

- » Die freien Giebel des Wohngebäudes sind mit Holzprofilbrettern verkleidet, ebenfalls die Dachüberstände und die Attika. Bei den Holzverkleidungen ergeben sich teilweise Anstrichschäden und Verwitterungen.
- » Bei der Terrasse sind Restarbeiten erforderlich. Die Terrassenplatten sind auf Stelzen gelagert. Es fehlen die Rückenstützen.
- » Die keramischen Bodenfliesen im Erdgeschoss haben stellenweise keinen Haftverbund zum Verlegeuntergrund.
- » Im Kellergeschoss haben sich teilweise die keramischen Fliesensockelleisten vom Verlegeruntergrund gelöst.
- » An Innenwandflächen im Kellergeschoss konnten stellenweise Putzzerstörungen und Ausblühungen festgestellt werden.
- » Der Geländerpfosten der Geschosstreppe im Bereich der Austrittsstufe der Kellergeschosstreppe muss neu verankert werden.
- » Die Auftrittsstufen der Geschosstreppe weisen stellenweise deutliche Gebrauchsspuren auf.
- » Teilweise sind die Rollläden nicht funktionsfähig.

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.

**Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) wird zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf 15.000,00 €.**

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

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 Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz<sup>2</sup> 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 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 zum Wertermittlungsstichtag von der Antragsgegnerin mit Tochter und Sohn bewohnt. Es besteht kein Mietverhältnis.

---

<sup>2</sup> Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

## 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 Bezugsgröße 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

### C.1.2.1 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.

Insgesamt wurden dem Sachverständigen neun Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser in Fertigbauweise innerhalb des Stadtbezirks Aegidienberg mit nachstehenden Merkmalen zur Auswertung zur Verfügung gestellt:

- › Vertragsabschlüsse von Februar 2020 bis September 2024
- › Baujahre von 1980 bis 2015
- › Wohnflächen von 90 m<sup>2</sup> bis 162 m<sup>2</sup>
- › Grundstücksgößen von 466 m<sup>2</sup> bis 1.297 m<sup>2</sup>

Der betrachtete Zeitraum umfasst sowohl die Niedrigzinsphase der Jahre 2020 bis 2021 als auch den Beginn der Zinswende ab dem Jahr 2022. Angaben zu Preisentwicklungen ab 2020 sind dem Grundstücksmarktbericht nicht zu entnehmen, sodass eine Anpassung der vorliegenden Kaufpreise an den Wertermittlungstichtag nicht möglich ist.

Bei einer Auswertung der Vertragsabschlüsse aus den Jahren 2023 und 2024 verbleiben insgesamt vier verwertbare Kaufpreise.

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 verbessernden arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, der für das jeweilige Objekt erzielt worden ist.

Als Variationsbreite kann man  $\pm 30\%$  zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als Extremwerte auszusondern, so dass zwei Einzelwerte (3.300,00 €/m<sup>2</sup> und 2.600,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) verbleiben. Für eine belastbare Analyse ist die verbleibende Datenbasis jedoch nicht ausreichend, sodass keine Trendwertspanne abgeleitet werden kann.

### C.1.3 Mittelbares Vergleichswertverfahren gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> für den 01.01.2025 beschlossen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORISplus.NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Immobilienrichtwertzone Nr. 2235.

Nach BORISplus.NRW Immobilienrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Immobilienrichtwertzone ein zonaler Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von

2.400,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

mitgeteilt.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen. Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV.

Dem vorgenannten Immobilienrichtwert in Höhe von 2.400,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen die in folgender *Tabelle 1* dargestellten wertbestimmenden Merkmale zugrunde (Normobjekt).

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden u.a. mit den vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Weitere Einflussfaktoren wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden), Rechte, Lasten, Reparaturstau etc., können darüber hinaus bei der Wertfindung relevant sein. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

	Normobjekt (Immobilienrichtwert)	Bewertungsobjekt	UK
Wohnlage	einfach	einfach	1,000
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,000
Baujahr	2000	2000	1,000
Wohnfläche	151 - 175 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	1,000
Keller	nicht vorhanden	vorhanden	1,064
Grundstücksgröße	451 - 600 m <sup>2</sup>	707 m <sup>2</sup>	1,040
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000

*Tabelle 1:* Umrechnungskoeffizienten (UK) gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 zur Anpassung des Immobilienrichtwertes an die Merkmale des Bewertungsobjekts.

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **1,107**  
angepasster Immobilienrichtwert  $2.400,00 \text{ €/m}^2 \times 1,107 = 2.656,80 \text{ €/m}^2$

Unter Anwendung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der auf das Bewertungsobjekt **angepasste Immobilienrichtwert zu rd. 2.660,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Bewertungsobjekt	rd. 2.660,00 €/m <sup>2</sup> x rd. 160 m <sup>2</sup> Wohnfläche	425.600,00 €
vorläufiger Vergleichswert		rd. 426.000,00 €
› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 18ff)		15.000,00 €
› differenzieller Bodenwert (vgl. Ziffer C.2.3, Seite 28ff)		0,00 €
› Carport mit zwei Einstellplätzen, ohne gesonderten Wertansatz (die Immobilienrichtwerte beinhalten Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder Tiefgarage))		0,00 €
› Photovoltaikanlage (vgl. Ziffer C.2.4.1.5, Seite 33ff)		<u>12.000,00 €</u>
<b>mittelbarer Vergleichswert des bebauten Grundstücks (Flurstück 264)</b>		<b>rd. 423.000,00 €</b>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis führt zu den Immobilienrichtwerten in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 aus: „*Die Immobilienrichtwerte*

- › sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Gebäude in Massivbauweise angegeben
- › beinhalten Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- › beinhalten kein Inventar
- › beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- › gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten“

Hinzuweisen sei, dass durch die Anwendung des Immobilienrichtwertes und der Umrechnungskoeffizienten eine Genauigkeit vorgetäuscht wird, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt. Aus sachverständiger Sicht kann ein Vergleichswert für ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Immobilienrichtwert 2235, der sich auf ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus in Massivbauweise<sup>3</sup> bezieht, durch die Anwendung von überregional veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten nicht hinreichend sicher abgeleitet werden, so dass

<sup>3</sup> Normobjekt

der hier im mittelbaren Vergleichswertverfahren ermittelte Vergleichswert nicht für die Wertfindung herangezogen werden kann.

An dieser Stelle wird hierzu nochmals auf § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV verwiesen: „[...] 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 oben dargestellte Vergleichswert kann allerdings für eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung Berücksichtigung finden.

## 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 Wertermittlungstichtag (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</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Brutto-Grundfläche</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Statistisches Bundesamt</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>pauschal mit 80 Jahren festgelegt, 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 Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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. 4002 der Stadt Bad Honnef, Ortsteil Orscheid. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von

**210,00 €/m<sup>2</sup>**

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

*Entwicklungszustand: Baureifes Land*  
*Nutzungsart: Dorfgebiet*

<i>Geschosszahl:</i>	<i>II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>500 – 700 m<sup>2</sup></i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>
<i>Bemerkung:</i>	<i>Pützstraße 18b</i>

### C.2.3.3 Bodenwert der Bewertungsgrundstücke

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich seiner 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.

#### Hausgrundstück (Flurstück 264)

Bei dem bebauten Grundstück handelt es sich um eine Hanglage mit von der Straße „In der Dornhecke“ ausgehend aufsteigendem Geländeprofil. Das Grundstück weist zudem einen unregelmäßigen Zuschnitt auf und ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich von 5 m entlang der Straßenfront „In der Dornhecke“ zu bepflanzen.

Diese Lage- und Nutzungsmerkmale - die Hanglage, der ungünstige Zuschnitt sowie die Einschränkungen durch die Bepflanzungsbindung - beeinträchtigen die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks. Hierfür kann ein Abschlag von rd. 20% als marktkonform erkannt werden kann.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		210,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung für Lage- und Nutzungsmerkmale (s. o.)	20% Abschlag	40,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für das Hausgrundstück		rd. 170,00 €/m <sup>2</sup>

#### 2/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken der privaten Verkehrsfläche (Flurstücke 265 und 270)

Die Grundstücke der privaten Verkehrsfläche Flurstücke 265 und 270 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Bei der privaten Verkehrsfläche handelt es sich um eine als Sackgasse ausgebaute Verkehrsfläche zur Erschließung der Grundstücke „In der Dornhecke 26 – 34“.

Für Arrondierungsflächen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 auf Seite 28ff prozentuale Werte vom jeweiligen Bodenrichtwert veröffentlicht. Für private Erschließungsflächen, durch die eine Erschließung geschaffen wird, ergeben sich der Mittelwert und der Median zu 45%, bei einer Standardabweichung von ± 29%.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		210,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung für Verkehrsfläche	55% Abschlag	115,50 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für die private Verkehrsfläche		rd. 95,00 €/m <sup>2</sup>

Hiernach ergibt sich der Bodenwert für das Bewertungsobjekt zu:

Hausgrundstück Flurstück 264	707 m <sup>2</sup> x	170,00 €/m <sup>2</sup>	120.190,00 €
Private Verkehrsfläche (Wegefläche) (Flurstücke 265 und 270)	2/10 x 269 m <sup>2</sup> x	95,00 €/m <sup>2</sup>	<u>5.111,00 €</u>
			125.301,00 €

**Bodenwert der Bewertungsgrundstücke** **rd. 125.000,00 €**  
erschließungsbeitragsfrei

#### 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. 125.000,00 €**  
erschließungsbeitragsfrei

Die Differenz aus dem zu Ziffer C.2.3.3, Seite 29 ermittelten Bodenwert der Bewertungsgrundstücke und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

125.000,00 € - 125.000,00 € 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 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. 110,28 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 115,31 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	<u>ca. 115,31 m<sup>2</sup></u>
	rd. 340,90 m <sup>2</sup>

**rBGF Wohnhaus gesamt rd. 341 m<sup>2</sup>**

#### C.2.4.1.2 Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungstichtag 08.10.2025

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungstichtag 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 08.10.2025  
(Stand: 2. Quartal 2025) 133,60

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

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

Die Baupreissteigerung 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 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) angegeben:

<i>Gebäudetyp</i>	<i>Standardstufe</i>	<i>Kostenkennwert</i>
1.01	2	725 €/m <sup>2</sup>
	3	835 €/m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf **Ø 813,00 €/m<sup>2</sup> 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 Dachgeschossen 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 4,00% in Ansatz gebracht.

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

HK <sub>vorl</sub> =	Ausgangswert		813,00 €/m <sup>2</sup>
	Abschlag Drempel	4,00%	rd. 33,00 €/m <sup>2</sup>
<b>HK =</b>			<b>780,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 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 26f).

Baujahr:	um 2000
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 25 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	55 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 55 Jahre / 80 Jahre = 0,6875

#### C.2.4.1.5 Photovoltaikanlage

Auf dem Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag eine Photovoltaikanlage in Aufdachmontage mit 48 Modulen installiert, die am 15.09.2010 in Betrieb genommen wurde. Dem Sachverständigen liegen von dem Netzbetreiber Bad Honnef AG (BHAG) für den Zeitraum 2018, 2019 und 2022 die Vergütungen für die Einspeisung vor. Hierauf ist auch der bezahlte Abschlag der Einspeisung für das vorangegangene Jahr ersichtlich. Danach ergibt sich ein gemittelter monatlicher Umsatz von rd. 225,00 € (netto).

##### Laufzeit der Anlage

In dem Schreiben der BHAG vom 12.01.2015 wird mitgeteilt, dass die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage am 15.09.2010 erfolgte und die Vergütungsdauer für dieses Objekt am 31.12.2031 endet, das entspricht einer **Nutzungsdauer von rd. 20 Jahren**.

Dies entspricht auch dem Ansatz des Finanzamtes:

*„Im Gegensatz zur Angabe von mitverkauften Bestandteilen wie Küchen, kennt das Finanzamt den Herstellungswert. Dieser wird jährlich im Rahmen der Versteuerung der Einspeisevergütung abgeschrieben. Unterstellt wird hierbei eine **betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 20 Jahren**, was einer linearen Abschreibung von 5 % p.a. entspricht.“<sup>4</sup>*

Somit ergibt sich für die Photovoltaikanlage eine Restlaufzeit zum Wertermittlungsstichtag von rd. 6 Jahren und 3 Monaten.

### Bewirtschaftungskosten

In der Fachliteratur bestehen hier u.a. nachstehende Fundstellen:

*„Aufgrund der Angaben der Literatur und der Erfahrung des Gutachterausschuss werden als Bewirtschaftungskosten 15 % als angemessen angesehen.“<sup>6</sup>*

*„Bewirtschaftungskosten:*

*Bei ertragsorientierten Analysen ist analog zum Ertragswertverfahren § 18 (2) ImmoWertV die Einspeisevergütung (Rohertrag) um die Bewirtschaftungskosten zu reduzieren. Die Bewirtschaftungskosten für PV-Anlagen setzen sich aus konstanten und leistungsabhängigen Bewirtschaftungskosten zusammen:*

#### **Konstante Bewirtschaftungskosten:**

- **Stromkosten / Zählermiete**

*Hierbei handelt es sich um einen konstanten Betrag zwischen 30 und 50 € pro Jahr.*

- **Versicherungen**

*Der zusätzliche Versicherungsaufwand wurde durch Anschreiben mehrerer Versicherungen abgefragt. Ein Betrag zwischen 100 und 250 € pro Jahr in Abhängigkeit von der Anlagengröße erwies sich als plausibel. Gleichwohl ergibt sich aufgrund der Vergleichbarkeit der Auskünfte und der Möglichkeit Versicherungskombinationen (u.a. Allgefahren-Versicherung, oder u.U. kostenlose Erweiterung der bestehenden Haftpflichtversicherung) abzuschließen, kein eindeutiges Ergebnis.*

#### **Leistungsabhängige Bewirtschaftungskosten:**

- **Verwaltungsaufwand**

*Zählerablesung, Abrechnung, Gewinn / Verlust Rechnung, ggf. Kosten für Steuerberater. Der Betrag wird mit 1,5 % des Ertrages, mindestens 100 € pro Jahr, in Ansatz gebracht.*

<sup>4</sup> AGVGA.NRW, Modell zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Aus- und Bewertung, Stand 01.05.2020

<sup>5</sup> Troff/Hommes, Praxis der Grundstücksbewertung, [https://www.praxisdergrundstuecksbewertung.com/mgof-xaveropp/pdg/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text\\_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist\\_0&bk=pdg&start=%2F%2F\[%40node\\_id%3D'1656827'\]&skin=Print&tlevel=-2&nohist=1&sinst=C65DF45C](https://www.praxisdergrundstuecksbewertung.com/mgof-xaveropp/pdg/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist_0&bk=pdg&start=%2F%2F[%40node_id%3D'1656827']&skin=Print&tlevel=-2&nohist=1&sinst=C65DF45C), Stand: 08.11.2024

- **Reinigungskosten / Wartung**

Die Wartung enthält neben einer Sichtprüfung der Photovoltaik Module, die Überprüfung der elektrischen Verbindungen und des Wechselrichters. Zur Vermeidung von Ertragsverlusten durch Verschmutzungen der Solarmodule ist eine Reinigung notwendig. Die Häufigkeit der Solarreinigung hängt von den Standortfaktoren ab. In der Nähe von Landwirtschafts- oder Industriebetrieben kann der Reinigungsturnus intensiver sein.

Ausgehend von 10 Cent/m<sup>2</sup> Solarfläche ergibt sich der Aufwand wie folgt: kWp \* 10 m<sup>2</sup> \* 0,1 €/m<sup>2</sup>, mindestens jedoch 15 € (jährlich). Hierbei wird unterstellt, dass eine Reinigung im Normalfall alle 7 - 10 Jahre vorzunehmen ist.

- **Instandhaltung / Reparaturen**

Die Kosten für die Instandhaltung werden pauschal mit 1,25 € pro Quadratmeter in Ansatz gebracht. Hier sind letztlich eine Standort- und eine Gebäudeabhängigkeit vorhanden.

- **Wechselrichter(-austausch)**

Die Leistungsstärke des Wechselrichters hängt von der Anzahl der Photovoltaikmodule und der Leistung der Photovoltaikanlage ab. Bei einer Lebenserwartung von rund zehn Jahren ergibt sich der jährliche Anteil wie folgt:

$(3.000 \text{ €} / 20 \text{ Jahre}) + (200 \text{ €} * \text{kWp} / 20 \text{ Jahre})$ ; für 5 kWp ergibt sich 200 €/Jahr

- **Modulertragsleistungsverlust bzw. Degradation von Solarzellen**

Die Leistungsfähigkeit nimmt bei Photovoltaik-Modulen mit der Zeit ab. Seitens der Hersteller wird i.d.R. noch 80 % des Wirkungsgrades nach 20 Jahren, bzw. bis zu 25 Jahren bei neueren Modulen, garantiert. Bei 20 Jahren entspricht dies einer Degradation von 1 % pro Jahr.

- **Rückbau, Ausfallwagnis**

Entsorgungskosten fallen nicht an (s. Entsorgung), verbleibt der Aufwand für den Rückbau und das Ausfallwagnis (ggf. durch Versicherung abgedeckt, was wiederum Auswirkung auf die Versicherungskosten hat). Beide Größen haben einen eher geringen Einfluss und werden mit 1 % der Einspeisevergütung in Ansatz gebracht. [...]

Ein ähnliches Bild ergab sich bei den Bewirtschaftungskosten. Diese lagen zwischen 15 % und 100 %.<sup>6</sup>

Im Rahmen des Gutachtens erfolgt keine Analyse zu den tatsächlich anfallenden Bewirtschaftungskosten. Nachstehend werden pauschale Bewirtschaftungskosten von 15% im Rechengang als Abschlag berücksichtigt.

<sup>6</sup> AGVGA.NRW, Modell zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Aus- und Bewertung, Stand 01.05.2020

### Kapitalisierungszinssatz

In der Fachliteratur konnten hierzu nachstehende Fundstellen nachgewiesen werden:

*„Nach Angaben der Literatur und Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie die Photovoltaikanlagen nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 6 %. Dieser Zinssatz wird daher verwendet.“<sup>7</sup>*

*„Gleichwohl liegt der Kapitalisierungszinssatz zwischen - 25 % und + 33 %. Der Median bzw. Mittelwert lag bei 5,5 % mit einer Standardabweichung von +/- 10 % Punkten.“<sup>8</sup>*

*„Kapitalisierungszinssatz: zum Wertstichtag 5 %*

*Das Risiko der technischen Veralterung ist mit der Begrenzung auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren weitgehend berücksichtigt. Für das allgemeine Risiko, das mit dem Betrieb einer Fotovoltaikanlage verbunden ist, ist in Anlehnung an Köhne ein Zuschlag von 1 % – 2 % auf den Basiszinssatz vorzunehmen.“<sup>9</sup>*

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Kapitalisierungszinssatz von 5,5 % in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt.

### Entsorgung

Hierzu besteht nachstehende Fundstelle:

*„Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 20 - 25 Jahren sind in der Bewertung die anfallenden Entsorgungskosten zu berücksichtigen. In der bis zum 13. August 2012 geltenden EG-Richtlinie 2002/96/EG (WEEE-Richtlinie) war die umweltgerechte Entsorgung von Elektro- und Elektronikschrott, wie beispielsweise großen und kleinen Haushaltsgeräten, geregelt. PVA waren nicht berücksichtigt. Ab dem 13.08.2012 wurden mit der Novellierung der WEEE-Richtlinie (Waste of Electrical and Electronic Equipment) die Produzenten von Photovoltaikanlagen verpflichtet, Solarmodule kostenfrei zurückzunehmen und fachgerecht zu recyceln.*

*Da alle EU-Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet sind, EU Richtlinien in nationales Recht umzusetzen, ist die Entsorgungszuständigkeit in das Elektro- und Elektronikgerätegesetz, kurz ElektroG, aufgenommen worden. Ab dann sind die „Produzenten“ der Module für die kostenlose Entsorgung zuständig. Gemäß § 14 ElektroG stellen die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger an den Übergabestellen geeignete Behältnisse unentgeltlich bereit (ähnlich Bildschirme, Monitore und TV Geräte oder Kühlschränke).“<sup>10</sup>*

Entsprechend werden Entsorgungskosten nach Ablauf der Nutzungsdauer nicht berücksichtigt.

<sup>7</sup> Troff/Hommes, Praxis der Grundstücksbewertung, [https://www.praxisdergrundstuecksbewertung.com/mgof-xaveropp/pdg/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text\\_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist\\_0&bk=pdg&start=%2F%2F\\*\[%40node\\_id%3D'1656827'\]&skin=Print&tlevel=-2&nohist=1&sinst=C65DF45C](https://www.praxisdergrundstuecksbewertung.com/mgof-xaveropp/pdg/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist_0&bk=pdg&start=%2F%2F*[%40node_id%3D'1656827']&skin=Print&tlevel=-2&nohist=1&sinst=C65DF45C), Stand 08.11.2024

<sup>8</sup> AGVGA.NRW, Modell zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Aus- und Bewertung, Stand 01.05.2020

<sup>9</sup> Troff/Hommes, Praxis der Grundstücksbewertung, [https://www.praxisdergrundstuecksbewertung.com/mgof-xaveropp/pdg/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text\\_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist\\_0&bk=pdg&start=%2F%2F\\*\[%40node\\_id%3D'1656827'\]&skin=Print&tlevel=-2&nohist=1&sinst=C65DF45C](https://www.praxisdergrundstuecksbewertung.com/mgof-xaveropp/pdg/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist_0&bk=pdg&start=%2F%2F*[%40node_id%3D'1656827']&skin=Print&tlevel=-2&nohist=1&sinst=C65DF45C), Stand 08.11.2024

<sup>10</sup> AGVGA.NRW, Modell zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Aus- und Bewertung, Stand 01.05.2020

Rechengang

jährlicher Rohertrag (12 Monate à 225,00 €)	2.700,00 €
---	------------

abzgl. Bewirtschaftungskosten	
-------------------------------	--

rd. 15% von 2.700,00 €	405,00 €
------------------------	----------

jährlicher Reinertrag	2.295,00 €
-----------------------	------------

2.295,00 € x 5,17 (Barwertfaktor Laufzeit 6,25 Jahre, 5,50%)	11.865,15 €
--	-------------

<b><u>Ertragswert der Photovoltaikanlage:</u></b>	<b>rd. 12.000,00 €</b>
---	------------------------

**C.2.4.1.6 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
- › Bodenschätze
- › 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<br>(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 18ff) | 15.000,00 € |
| › differenzieller Bodenwert<br>(vgl. Ziffer C.2.3, Seite 28ff)             | 0,00 €      |
| › Carport mit zwei Einstellplätzen<br>(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 30ff)    | 10.000,00 € |
| › Photovoltaikanlage<br>(vgl. Ziffer C.2.4.1.5, Seite 33ff)                | 12.000,00 € |

**C.2.4.2 Rechengang**

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude auf Grundlage der NHK 2010

› rd. 341 m <sup>2</sup> red. Brutto-Grundfläche à Ø 780,00 €/m <sup>2</sup> (inklusive Baunebenkosten, vgl. Ziffer C.2.4.1.3, Seite 32f)	265.980,00 €
› Baupreissteigerung	<u>x 1,89</u>

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen  
(ohne bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen)

502.702,20 €

› Regionalfaktor (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 26f)	1,00
› Alterswertminderungsfaktor (vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 33)	<u>0,6875</u>
	345.607,76 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 345.607,76 €

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, frei geschätzt 20.000,00 €

vorläufiger Bodenwert der der Bebauung zugeordneten Grundstücksfläche (Hausgrundstück) 120.000,00 €

485.607,76 €

**vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks (Flurstück 264) rd. 486.000,00 €**

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 teilmarktspezifiziert 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 in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025):

<i>vorläufiger Sachwert bis</i>	<i>Bodenrichtwertniveau ≤ 300 €/m<sup>2</sup></i>
475.000 €	0,95
500.000 €	0,95

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Kreisgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung im Ortsteil Orscheid liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf die Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen (Erschließung über eine private Verkehrsfläche, Lage- und Nutzungsmerkmale) ist aus sachverständiger Sicht im vorliegenden Fall ein **Marktanpassungsabschlag von 50.000,00 €**, das sind rd. -10% (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 0,90), zu objektivieren.

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

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks (Flurstück 264)	485.607,76 €
Marktanpassungsabschlag bei einem Sachwertfaktor von rd. 0,90 (s.o.)	<u>50.000,00 €</u>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>435.607,76 €</b>

#### *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 18ff)	15.000,00 €
› differenzieller Bodenwert (vgl. Ziffer C.2.3, Seite 28ff)	0,00 €
› Carport mit zwei Einstellplätzen (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 30ff)	10.000,00 €
› Photovoltaikanlage (vgl. Ziffer C.2.4.1.5, Seite 33ff)	<u>12.000,00 €</u>
	442.607,76 €

<b><u>Sachwert des bebauten Grundstücks (Flurstück 264)</u></b>	<b>rd. 443.000,00 €</b>
---	-------------------------

Der Sachwert der Bewertungsgrundstücke ergibt sich wie folgt:

<b>Hausgrundstück</b>	443.000,00 €
Flurstück 264	
<b>private Verkehrsfläche</b>	<u>5.000,00 €</u>
2/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flurstücke 265 und 270	
<b>Sachwert (gesamt)</b>	<b>448.000,00 €</b>

## 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 Verkehrswert lässt sich jedoch nicht mathematisch exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren scheidet im Beurteilungsfall aus, da eine gesicherte statistische Annahme aufgrund der unzureichenden Datengrundlage nicht möglich ist.

Der zu Ziffer C.2.4.2 Seite 38ff ermittelten Sachwertes des bebauten Grundstücks (Flurstück 264) beträgt 443.000,00 €. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte und objektbezogen angepasste Immobilienrichtwert in Höhe von 423.000,00 € (vgl. Ziffer C.1.3 Seite 22ff) liegt 4,5% unterhalb dieses Wertes und plausibilisiert den Sachwert des bebauten Grundstücks.

**Hinweis:** Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

**Verkehrswert (gesamt)**

der Grundstücke

**Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis**

(Grundbuch von Aegidienberg, Blätter 4260, 4257 und 4258)

Gemarkung: Aegidienberg

Flur: 21

Flurstück 264 (Hausgrundstück)

Flurstücke 265, 270 (2/10 Miteigentumsanteil; Wegefläche)

**postalische Anschrift**

In der Dornhecke 26 in 53604 Bad Honnef (Orscheid)

zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes für das Hausgrundstück (Flurstück 264)  
und den 2/10 Miteigentumsanteil an der privaten Verkehrsfläche (Flurstücke 265 und 270) auf

**448.000,00 €**

(in Worten: vierhundertachtundvierzigtausend Euro)

Der 2/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flurstücke 265 und 270 (Verkehrsfläche) stellt in Verbindung mit dem Hausgrundstück Flurstück 264 eine wirtschaftliche Einheit dar. Die Einzelwerte können daher nur fiktiv ausgewiesen werden:

Die fiktiven Einzelwerte betragen:

<b>Hausgrundstück</b>	443.000,00 €
Flurstück 264	
<b>private Verkehrsfläche</b>	5.000,00 €
2/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flurstücke 265 und 270	

Albert M. Seitz

Köln, den 17.10.2025

**Hinweis:** Nach Angaben der Beteiligten wurden um 2016 ohne Baugenehmigung errichtet:

- › die Terrassenüberdachung
- › der Carport

Ob und inwieweit zum Wertermittlungsstichtag der Carport und die Terrassenüberdachung im Rahmen einer Nachtragsbaugenehmigung legalisiert werden können bzw. ob die Terrasse nach § 62 BauO NRW genehmigungsfrei errichtet wurde, konnte durch den Sachverständigen nicht abschließend geprüft werden.

Die Terrassenüberdachung und der Carport werden beim Verkehrswert wertmäßig erfasst.

Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

## 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

**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.

**WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) 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 Gerardy/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.



## Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.