



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt 1: Grundstück mit Zweifamilienhaus und zwei Garagen

Bewertungsobjekt 2: Unbebautes Grundstück

**Adresse: Rheinbacher Straße 12 Auf dem Heidgen
53347 Alfter 53347 Alfter**

**Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn**

Aktenzeichen: 023 K 112/20

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 19. März 2024

**Verkehrswert: 454.000 EUR (Bewertungsobjekt 1)
217.000 EUR (Bewertungsobjekt 2)**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 39 Seiten.
Es wurde in zehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	7
3 Lage	8
3.1 Makrolage	8
3.2 Mikrolage	10
4 Rechtliche Gegebenheiten	12
5 Beschaffenheit	17
6 Bauliche Anlagen	18
6.1 Baubeschreibung	18
6.2 Zustand und energetische Qualität	19
6.3 Flächen und Aufteilung	21
7 Wertermittlung für das Bewertungsobjekt 1	22
8 Sachwertverfahren	24
8.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
8.2 Alterswertminderung	26
8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen	27
8.4 Bodenwert	27
8.5 Marktanpassung und Sachwert	30
9 Ertragswertverfahren	32
9.1 Rohertrag	32
9.2 Bewirtschaftungskosten	33
9.3 Restnutzungsdauer und Bodenwert	34
9.4 Liegenschaftszinssatz	34
9.5 Ertragswert	35
10 Wertung der Ergebnisse und Kennzahlen	36
11 Wertermittlung für das Bewertungsobjekt 2	37
11.1 Verfahrenswahl	37
11.2 Bodenwert	38
12 Verkehrswerte	39

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 112/20
	Adresse	Rheinbacher Str. 12 und Auf dem Heidgen, 53347 Alfter
	Bewertungsobjekt 1	Grundstück mit Zweifamilienhaus und zwei Garagen
	Bewertungsobjekt 2	Unbebautes Grundstück
	Zubehör	Einbauküche (EG), Zeitwert ca. 0 EUR
Auftrag	Datum des Auftrags	20. Februar 2024
	Ortstermin	19. März 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	19. März 2024
	Abschluss der Recherchen	03. Juni 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	Eigennutzung (EG), Leerstand (DG)
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	Vereinigungsbaulast
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 Innenbereich bzw. § 30 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei und -pflichtig
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Wertermittlung	Bewertungsobjekt 1 (Rheinbacher Str. 12)	
	Grundstücksgröße	1.079 m ²
	Bodenwert (absolut)	328.415 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	479.312 EUR
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 35 Jahre
	Sachwertfaktor	0,93
	Rohertrag	18.720 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,3 Prozent
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 60.000 EUR
	Sachwert	453.858 EUR
	Ertragswert	454.610 EUR
	Gewichtung (50 % Sachwert + 50 % Ertragswert)	454.234 EUR
	Verkehrswert, rd.	454.000 EUR
	Bewertungsobjekt 2 (Auf dem Heidgen)	
	Bodenwert (relativ)	410 EUR/m ²
	Grundstücksgröße	542 m ²
	Bodenwert (absolut)	222.220 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.420 EUR
	Verkehrswert, rd.	217.000 EUR

1 Allgemeines

- Auftrag und Zweck des Gutachtens** In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 20. Februar 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
- Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.
- Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten sowie SWOT-Analyse und Gesamtbeurteilung. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.
- Bewertungsobjekt 1** Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück in der Gemeinde Alfter im Ortsteil Heidgen, das unter folgender Anschrift geführt wird:
- Rheinbacher Straße 12
53347 Alfter
- Das Grundstück ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebaut. Das unterkellerte Gebäude wurde eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 144 m².
- Bewertungsobjekt 2** Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück in der Gemeinde Alfter im Ortsteil Heidgen, das unter folgender Anschrift geführt wird:
- Auf dem Heidgen (zwischen den Hausnummern 10 und 16)
53347 Alfter
- Auf der Grundlage der vorliegenden planungsrechtlichen Unterlagen ist von der Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“ im Sinne des § 3 ImmoWertV auszugehen.
- Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung wurde am 19. März 2024 im Zeitraum von 10:30 – 11:30 Uhr durchgeführt. Hierbei waren anwesend:
- Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Wohnhaus (Bewertungsobjekt 1) sowie das unbebaute Grundstück (Bewertungsobjekt 2) besichtigt werden. Beim Ortstermin wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.
- Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag** Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 19. März 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 03. Juni 2024 abgeschlossen

wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 05. Juni 2024. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 05. April 2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 05. März 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Alfter vom 18. März 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 11. März 2024
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Alfter über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen (Erschließungskostenbescheinigung) vom 12. März 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der e-regio GmbH & Co. KG Euskirchen zu Kanalanschlussbeiträgen vom 06. März 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 05. März 2024
- Schriftliche Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises (per E-Mail) über Wohnraumförderung vom 08. März 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) zum Denkmalschutz der Gemeinde Alfter vom 06. März 2024
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 07. März 2024
- Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises vom 12. März 2024
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 21. März 2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Stichtag 01. Januar 2023 sowie diverse aktuelle Marktberichte und Internetportale zum örtlichen und nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022

Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung (LBauO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zu den Grundstücken basieren auf dem Grundbuchauszug vom 05. April 2024 (letzte Änderung 20. Februar 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05. März 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von..... Witterschlick
Blatt..... 2741

Bezeichnung	Fläche [m ²]
<u>Bewertungsobjekt 1</u> Ifd. Nr. 1: Gemarkung Witterschlick, Flur 14, Flurstück Nr. 876 Gebäude- und Freifläche, Rheinbacher Str. 12	1.079
<u>Bewertungsobjekt 2</u> Ifd. Nr. 2: Gemarkung Witterschlick, Flur 14, Flurstück Nr. 916 Gebäude- und Freifläche, Auf dem Heidgen	542
Summe	1.621

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herrschermerke) vorhanden.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 28. November 2023 keine weitere Eintragung vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber auch nicht mitgeteilt.

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Wohnung im EG von einem der Miteigentümer bewohnt (Eigennutzung); die Wohnung im DG wies Leerstand auf. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben des Anwesenden während des Ortstermins davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche, mietrechtliche Aussage.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln, Rhein-Sieg-Kreis
- Gemeinde Alfter

Entfernungen

- Bonn ca. 12 km
- Köln ca. 43 km
- Düsseldorf ca. 83 km
- Koblenz ca. 78 km
- Aachen ca. 96 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rhein-Sieg-Kreis (rd. 608.000 Einwohner) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für Bonn ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,7 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert.

Der Rhein-Sieg-Kreis gehört überwiegend zur Region Köln/Bonn sowie zur Metropolregion Rheinland und umfasst insgesamt 19 Städte und Gemeinden. Räumlich ist der Kreis geprägt von der Mittelgebirgslandschaft sowie weiten flachen Gebieten an den Flüssen Rhein und Sieg. Die Kombination aus Natur und Kultur zieht jährlich mehr als 600.000 Touristen in die Region. Die Nachbarschaft zur Bundesstadt Bonn und zu Köln macht den Rhein-Sieg-Kreis sowohl für Unternehmen aber auch als Wohnort attraktiv. Die Region weist beständige Zuwachsraten bei Arbeitsplätzen und Unternehmen auf. Neugründungen und Expansionen sind insbesondere in der Dienstleistungs- und Informationstechnologie zu verzeichnen.

Verkehrstechnisch ist die Region auf Grund der Lage zwischen Köln und Bonn mit den Autobahnen A 3, A 59, A 61, A 555, A 560 und A 565 gut erreichbar. Auch durch das Netz der Deutschen Bahn ist der Rhein-Sieg-Kreis durch verschieden Verbindungen wie beispielsweise Köln – Mainz, Köln – Frankfurt oder Bonn – Euskirchen gut angeschlossen. Zudem gibt es verschiedene Stadtbahnstrecken und Stadtbahnlinien. Der Flughafen Köln/Bonn liegt teilweise im Kreisgebiet und ist über die A 59 und die Schienenanbindung aus dem Rhein-Sieg-Kreis gut zu erreichen.

Im Hochschulbereich bieten der Rhein-Sieg-Kreis und die Region ein breites, differenziertes und hochwertiges Bildungsangebot. Die Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg mit rd. 9500 Studierenden ist an den Standorten Sankt Augustin, Rheinbach und Hennef verortet.

Auch im Freizeitbereich bietet die Region eine Vielzahl an Attraktionen. Neben einer bunten Museumslandschaft sorgt eine große Zahl an Rad- und Wanderwegen für ein Plus an Lebensqualität.

Alfter (rd. 24.000 Einwohner) liegt im Süden Nordrhein-Westfalens, am westlichen Stadtrand von Bonn. Auf dem Gebiet der Gemeinde Alfter befinden sich mehrere Naturschutzgebiete, darunter der Dürrenbruch, der Kottenforst, die Waldville und die Tongrube Witterschlick. Zur Naherholung dienen der Naturpark Rheinland, der teilweise auf Alfterer Gebiet liegt, sowie örtliche Parkanlagen wie der Jakob-Wahlen-Park und der Broich-Park mit kleinen Wasserflächen. Der Aussichtspunkt Böhling bietet einen Blick auf

Bonn, das Rheintal und das Siebengebirge. Die Kunst in Alfter wird maßgeblich durch die Alanus-Hochschule geprägt, mit Ausstellungen im Ortskern, im Broich-Park und im Johannishof. Darüber hinaus gibt es Erlebniswege wie den Kunst- und Kulturlandschaftspfad Streuobst, den Kulturerlebnispfad Alfter und den Kulturerlebnispfad Witterschlick.

In Witterschlick befindet sich der Sitz der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG, des größten deutschen Fliesenherstellers. In Oedekoven befindet sich der Sitz des 1931 in Alfter, Holzgasse, gegründeten Baustoffgroßhandels „Baustoff Fassbender Tenten“, heute der größte Baustoffhändler im Bonner Raum. Abgesehen davon ist Alfter landwirtschaftlich geprägt, etwa die Hälfte des Gemeindegebietes ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Es gibt viele kleine landwirtschaftliche Betriebe, die neben Salat, Gemüse und Kräutern auch Schnittblumen anbauen. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 109,5 über dem Bundesdurchschnitt ($D = 100$) veröffentlicht.

An der Voreifelbahn (Bonn-Euskirchen), auf der die S-Bahnlinie 23 verkehrt, befinden sich mit Witterschlick und Impekoven zwei Haltepunkte auf dem Gebiet der Gemeinde Alfter. Im Hauptort befindet sich der Haltepunkt Alfter/Alanus Hochschule der Vorgebirgsbahn, an dem die Linien 18 und 68 der Stadtbahn Rhein-Sieg verkehren. Darüber hinaus verkehren in Alfter Linienbusse des Regionalverkehrs Köln und der SWB Bus und Bahn. An das Fernstraßennetz ist die Gemeinde Alfter über die Bundesautobahnen A 565 (Ausfahrt Bonn-Hardtberg) und 555 (Ausfahrt Bornheim (Rhld.)) sowie die Bundesstraße 56 angebunden.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

- Ortsteil Heidgen
- Zentrum von Alfter ca. 8 km

Nähere Umgebung

Heidgen ist ein dörflich geprägter Ortsteil der Gemeinde Alfter, der für seine landschaftlich reizvolle Umgebung, der Nähe zum Kottenforst und für verschiedene Freizeitmöglichkeiten (z.B. Wanderwege) bekannt ist. Der Ortsteil liegt im südlichen Teil der Gemeinde Alfter zwischen Witterschlick und Buschhoven in unmittelbarer Nähe der Stadt Bonn. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser vorhanden, sowohl freistehend als auch als Doppelhaushälften. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Waldville) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestellen (Alfter, Mehrzweckhalle) ca. 550 m
- S-Bahnhof Witterschlick ca. 2,2 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 12 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 25 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 33 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn/Hardtberg (A 565) ca. 6,5 km

Verkehrsimmissionen

Bei der Rheinbacher Straße und der Straße „Auf dem Heidgen“ handelt es sich um schmale Wohnstraßen, die überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren werden (geringes Verkehrsaufkommen). Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 17. Mai 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für die Bewertungsobjekte sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Bewertungsobjekt 1 verfügt über zwei Garagen mit jeweils befestigten Zufahrten. Auf dem Bewertungsobjekt 2 sind im Zuge einer zukünftigen baulichen Nutzung entsprechende (auch bauordnungsrechtlich erforderliche) Stellplätze herstellbar.

Hochwassergefährdung

Die Bewertungsobjekte liegen laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 17. Mai 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 17. Mai 2024) verfügt der Standort mit den Bewertungsobjekten über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 50 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

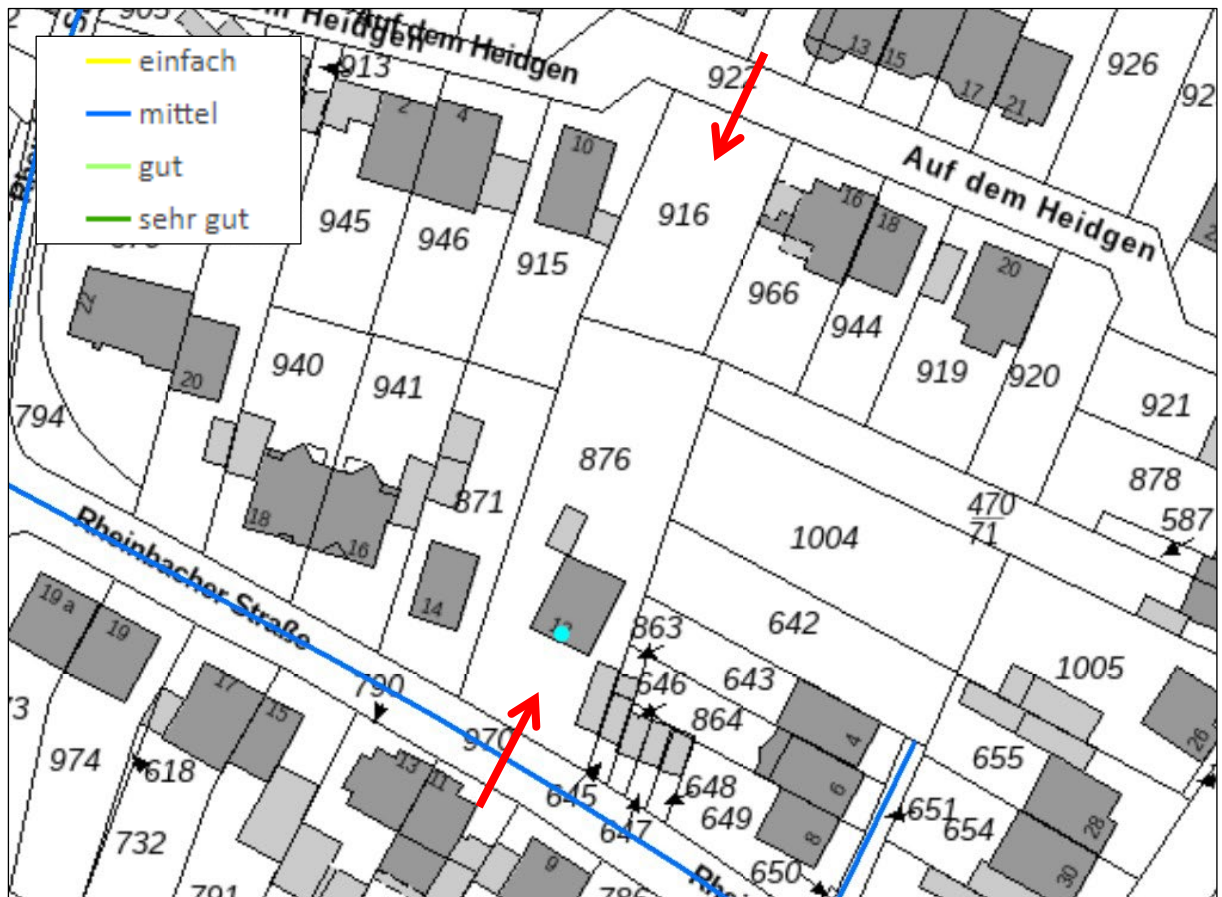
Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 17. Mai 2024) sind im Umkreis von 3 km des Bewertungsobjektes keine Ladesäulen vorhanden.

Wohnlage

Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 17. Mai 2024) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt 1 eine mittlere Wohnlageklasse aus (mögliche Abstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut). Für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt 2 werden keine Wohnlageklassen dargestellt.

Wohnlagenkarte (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 17. Mai 2024)



4 Rechtliche Gegebenheiten

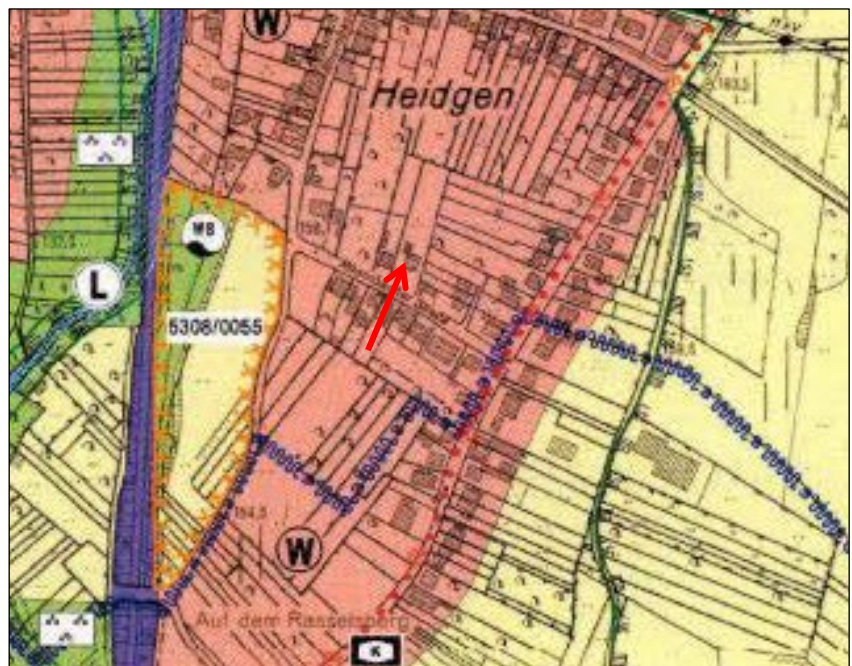
Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Alfter sind die Bewertungsobjekte im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter als Wohnbaufläche dargestellt. Die Parzelle Gemarkung Witterschlick, Flur 14, Flurstück 876 (Bewertungsobjekt 1) befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Witterschlick und wird bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB bewertet. Danach ist eine Bebauung zulässig, die sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Parzelle Gemarkung Witterschlick, Flur 14, Flurstück 916 (Bewertungsobjekt 2) befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplanbereich 016 „Drei Birken Weg“, Ursprungsplan. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

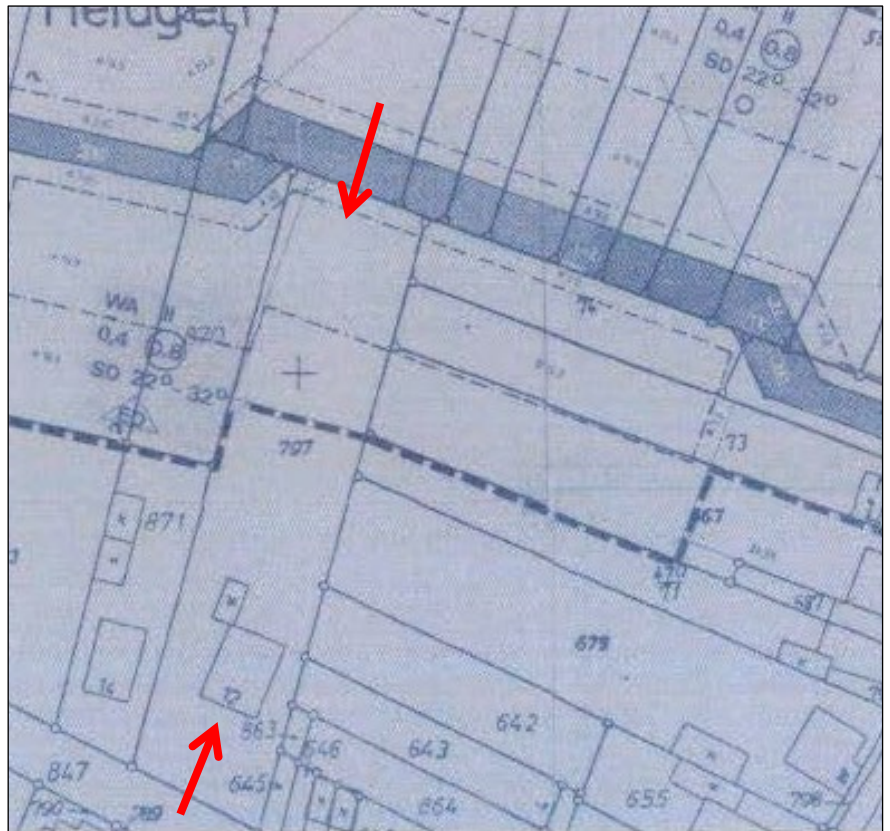
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der Vollgeschosse II
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Satteldach (SD), Dachneigung 22° bis 32°
- Einzel- oder Doppelhaus (ED)

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen z.B. zu Art der baulichen Nutzung und Bodenordnungrechtlichen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen, Beseitigung von Niederschlagswasser sowie sonstige Hinweise. Die Bebaubarkeit des Grundstücks (Bewertungsobjekt 2) richtet sich nach den Festsetzungen des vorstehend dokumentierten Bebauungsplans.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Bebauungsplan



Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte wurde von der Gemeinde Alfter ergänzend schriftliche mitgeteilt, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet

Veräußerungseinschränkungen im Bereich des Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauGB werden erst im Laufe des Grundstückskaufes auf Antrag eines Notars überprüft. Es wird zudem unterstellt, dass kein Entwicklungs- oder Sanierungsgebiet, kein Naturschutzgebiet sowie keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen bestehen.

Baugenehmigungen

In den Bauakten des Rhein-Sieg-Kreises waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zum Bewertungsobjekt vorhanden:

- Bauschein Nr. 454/1959 (Neubau eines Wohnhauses, Einbau von Stahlbetonbauteilen und Errichtung einer Entwässerungsanlage) vom 14. November 1959
- Rohbauabnahmeschein zu Bauschein Nr. 454/59 (Neubau eines Wohnhauses, Einbau von Stahlbetonbauteilen und Errichtung einer Entwässerungsanlage) vom 07. Juni 1961
- Bauschein Nr. 244/64 (Neubau einer Garage, Einbau von Stahlbetonbauteilen) vom 08. Juni 1964

- Rohbauabnahmeschein zu Bauschein Nr. 264/64 (Neubau einer Garage, Einbau von Stahlbetonbauteilen) vom 22. Februar 1965
- Teil-Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 454/59 (Neubau eines Wohnhauses, Einbau von Stahlbetonbauteilen und Errichtung einer Entwässerungsanlage) vom 03. März 1967
- Teil-Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 244/64 (Neubau einer Garage, Einbau von Stahlbetonbauteilen) vom 03. März 1967
- Baugenehmigung AZ 63.12/01517/2001/VG (Errichtung einer Fertiggarage) vom 06. Dezember 2001
- Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung AZ 63.12/01517/2001/VG (Errichtung einer Fertiggarage) vom 03. April 2003

Im Rahmen der Ortsbesichtigung teilten die Anwesenden mit, dass der seit ca. 25 Jahren erstellte Wintergarten vermutlich ohne entsprechende Baugenehmigung errichtet wurde. In den vorliegenden Unterlagen waren hierzu keine Informationen vorhanden. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass dieser genehmigungsfähig wäre; es erfolgt dementsprechend eine Berücksichtigung bei der Ermittlung der Wohnfläche bzw. als besonderes nicht in der BGF erfasstes Bauteil.

Weitere Genehmigungen und Abnahmescheine konnten nicht vorgefunden werden. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt 1 bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist für das Grundstück in 53347 Alfter, Rheinbacher Straße, Gemarkung Witterschlick, Flur 14, Flurstück 876, folgende Baulast eingetragen: Vereinigungsbaulast. Die vorhandenen Eintragungen werden nachfolgend dokumentiert und im Hinblick auf Wertrelevanz beurteilt.

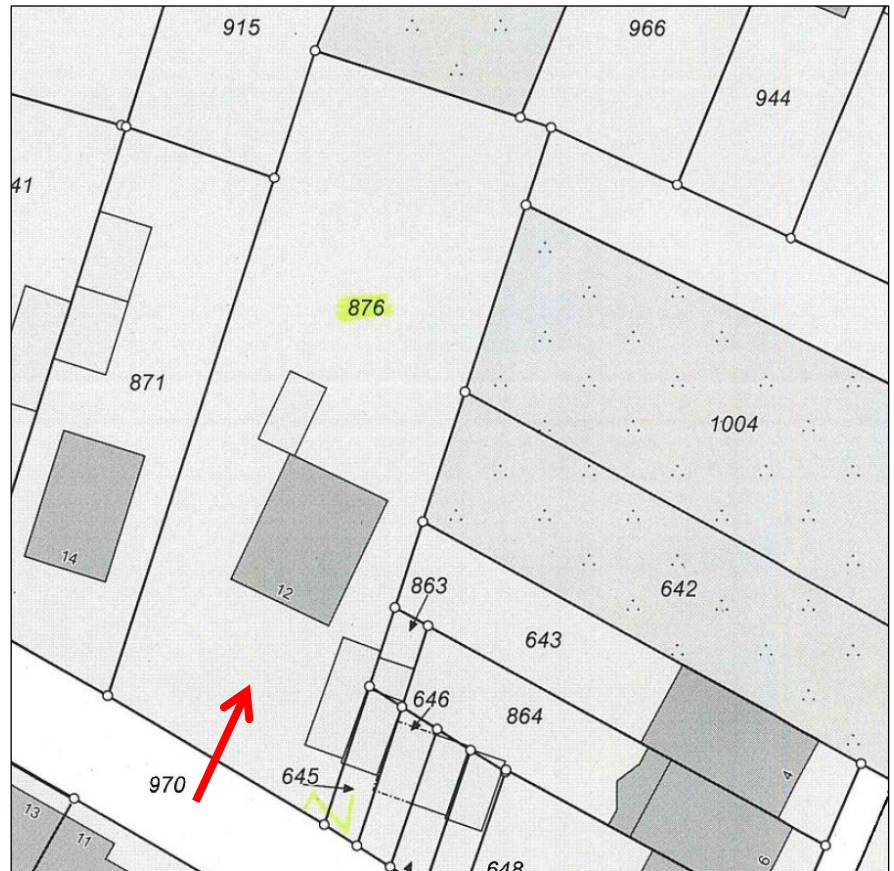
Baulastenverzeichnis Nr. 65003/1992 (Baulastengrundstück: Flur 14, Flurstück 876)

- Vereinigungsbaulast –

Ich / Wir übernehme(n) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, auf den Baugrundstücken – Gemarkung Witterschlick, Flur 14, Flurstücke 876 und 645 – das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Grundstücke ein einheitliches Baugrundstück darstellen würden.

Die voranstehend dokumentierte Baulasten sichert die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben. Die Effekte der Baulast resultiert in dem genehmigten Gebäudebestand. Eine darüberhinausgehende Wertrelevanz ist nicht erkennbar; somit erfolgt keine weitergehende Berücksichtigung im Gutachten.

Auszug aus dem Lageplan



Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises sind im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt 2 keine Baulasten eingetragen.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises (per E-Mail) besteht für das Bewertungsobjekt 1 keine beim Rhein-Sieg-Kreis eingetragene Wohnungsbindung. Für die Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine entsprechenden Rechte resultieren.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Gemeinde Alfter besteht für beide Bewertungsobjekte kein Denkmalschutz.

Überbau

Anhand der Flurkarte wurden zwischen Flurstück 876 und 645 geringfügige Überbauungen im Bereich der nebeneinanderliegenden Garagen festgestellt. Im Gutachten wird unterstellt, dass keine Überbaurenten vereinbart wurden und auch bauordnungsrechtlich keine Relevanz besteht (vgl. Baulasten).

Erschließung

Die Grundstücke werden von der Rheinbacher Straße (Bewertungsobjekt 1) und der Straße „Auf dem Heidgen“ (Bewertungsobjekt 2) aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alfter wird bescheinigt, dass die Grundstücke an zwei öffentlichen Straßen, die endgültig hergestellt sind, liegen. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) werden nicht erhoben. Straßenausbaubeiträge gemäß §§ 8 KAG NRW werden nicht erhoben.

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der e-regio GmbH & Co. KG ist das Bewertungsobjekt 1 zum Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 KAG NW veranlagt worden und diesbezüglich bestehen keine offenen Forderungen.

Bei dem Bewertungsobjekt 2 handelt es sich, laut vorliegender Auskunft, um ein nicht bebaubares Grundstück. Dadurch sind bislang keine Kanalanschlussbeiträge für dieses Grundstück erhoben worden. Nach den jetzigen vorliegenden Informationen sind aber auch dafür derzeit keine Kanalanschlussbeiträge zu erheben. Sollte sich an der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks noch eine Änderung ergeben, sind für das Flurstück 916, Auf dem Heidgen, 53347 Alfter, noch Kanalanschlussbeiträge zu zahlen.

Die Auskunft ist bezüglich der Angaben zur Bebaubarkeit nicht nachvollziehbar (vgl. Planungsrecht S. 13). Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass für das Bewertungsobjekt 2 noch entsprechende Kanalanschlussbeiträge anfallen und zukünftig auch erhoben werden. Anhand von Erfahrungswerten wird ein einmaliger Kanalbaubetrag für die auf die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung entfallenden Investitionsaufwendungen in Höhe von rd. 5.420,00 EUR (= 542 m² Grundstücksfläche × 10,00 EUR/m² Kanalanschlussbeitrag) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§ 8 ImmoWertV) eingestellt.

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

5 Beschaffenheit

- Grundstücksgestalt** Die Grundstücke sind regelmäßig (rechteckig, vgl. Flurkarte) geschnitten, weitestgehend eben und somit in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Die Freiflächen mit relativ hohem Vorgartenanteil (Bewertungsobjekt 1) sind im Wesentlichen nach Nord-Osten gerichtet. Für das unbebaute Grundstück (Bewertungsobjekt 2) kann im Rahmen einer zukünftigen Bebauung von einer süd-westlichen Ausrichtung der Freiflächen ausgegangen werden.
- Baugrund** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.
- Bergbau** Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegen die Bewertungsobjekte über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
- Altlasten** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreis sind die Bewertungsobjekte im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.
- Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
- Baujahr** laut vorliegender Unterlagen im Wesentlichen ca. 1959-61 mit nachträglichem Garagenbau ca. 1964-65 sowie Errichtung einer Fertiggarage ca. 2001 (vgl. Baugenehmigungen)
- Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
- Bauweise**
- freistehendes Wohnhaus in Massivbauweise
 - voll unterkellert, eingeschossig (EG) mit ausgebautem DG
 - Fundament: Stampfbeton B 80
 - Kellerumfassungswände: Beton B120
 - Innere Kellertrennwände: Ziegelsteinmauerwerk, Kellersteine
 - Aufgehendes Mauerwerk: Hohlblocksteine, Bimsplatten
 - Geschossdecken: Stahlbeton
 - Geschosstreppen: Stahlbeton
 - Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Rheinlandziegeleindeckung, Flachdachgauben
 - Fassade: verputzt und gestrichen
 - Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
 - Garage am Wohnhaus: massiv mit Flachdach (separater Dachlagerraum) und elektrischem Metallschwingtor
 - Garage straßenseitig: Fertiggarage mit manuellem Metallschwingtor
 - Sonstiges: Kachelofen und Klärgrube (jeweils wertneutral), Wintergarten, Eingangstreppe mit Podest und Überdachung, Kelleraußentreppe, Balkon
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, Zufahrten zu den Garagen, Terrasse, Gartenwege)
 - Geräteschuppen (aufgrund des Zustands als wertneutral zu betrachten)
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Einfriedungen
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:
- Fußböden: divers (Fliesen, Parkett, Holzdielen, Laminat)
 - Wände: tapeziert oder Glattputz gestrichen, Küchen mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche mit Verfließungen
 - Decken: überwiegend Glattputz gestrichen, teilweise mit Holzverkleidung
 - Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung, vereinzelt auch Einfachverglasung, bereichsweise Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster

- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz
- Badezimmer EG: mit WC (stehend), Waschbecken und Badewanne
- Badezimmer DG: mit WC (hängend), Waschbecken und ebenerdiger Dusche
- Sonstiges: Kellerbereiche mit üblichen Lager- und Technikflächen, Deckeneinschubtreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche im EG. Der Zeitwert wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus ist bereits über 60 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Gesamtunterhaltungszustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Es wurden in der Vergangenheit allerdings auch einige durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Heizungsanlage, Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung, Badezimmer und Bodenbeläge im DG, Anbau eines Balkons). Für den Wohnbereich im EG besteht diesbezüglich ein gewisser Stau (z.B. Badezimmer und Elektrik). Bereichsweise konnten auch Schäden und Unterhaltungsrückstände festgestellt werden (z.B. Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit im Keller, Schäden an der Fassade).

Die Zustandsmerkmale werden über die Herstellungskosten, die Alterswertminderung, die Mieten sowie den Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz weitestgehend beschrieben. Im Hinblick auf die Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit im KG, der Fassadenschäden sowie die Elektrik und den Zustand der Wohnung im EG wird allerdings zusätzlich ein pauschaler Abschlag von 60.000 EUR als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation sondern eine marktgerechte Würdigung des Zustands (Wertminderung im Sinne des § 8 ImmoWertV).

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall ist laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG überwiegend nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Normalherstellungskosten, Mieten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

6.3 Flächen und Aufteilung

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen, ausschließliche Flächen für Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen sowie konstruktiv bedingte Hohlräume.

Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	92 m ²
EG	rd.	92 m ²
DG	rd.	92 m ²
Summe	rd.	276 m²

Die Brutto-Grundfläche der Garagen wurde insgesamt zu rd. 47 m² (massive Garage rd. 19 m², Fertiggarage rd. 28 m²) ermittelt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche wie folgt:

Geschoss	Wohnfläche	
EG inkl. Wintergarten	rd.	76 m ²
DG	rd.	68 m ²
Summe	rd.	144 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Es erfolgte eine 50-prozentige Berücksichtigung der Flächen im DG (lichte Höhe zwischen 1 m und 2 m). Flächen unter 1 m lichte Höhe wurden nicht angerechnet.
- Die Nutzflächen im Keller erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Die Flächen des Balkons im DG wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit 25 Prozent angesetzt.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

7 Wertermittlung für das Bewertungsobjekt 1

Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebaut ist. Bei derartigen Objekten stehen bei der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV das Sachwertverfahren (Baukosten von vergleichbaren Objekten) sowie das Ertragswertverfahren (marktüblich erzielbare Erträge) im Vordergrund.

Die Anwendung des Sachwert- und Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Diese dienen im vorliegenden Fall lediglich der Plausibilisierung. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus den Ergebnissen des Sachwert- und Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
- = Reinertrag der baulichen Anlagen
- x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert
- ± ggf. Marktanpassung
- = marktangepasster vorläufiger Ertragswert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert

Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert
- x Marktanpassung über Sachwertfaktor
- ± ggf. Marktanpassung
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das Bewertungsobjekt entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren bewertet wird. Die Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren führt dann zum Verkehrswert. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

8 Sachwertverfahren

8.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard und Kostenkennwert

Der Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen liegt das Tabellenwerk der Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV zugrunde. Der Gebäudestandard ist dabei zunächst ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte sind den Gebäudestandardstufen 1 bis 5 zugeordnet. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten. Über vorgegebene Wägungsanteile ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 778 EUR/m² sowie eine gewogene Standardstufe von 2,45.

freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.01 – voll unterkellert, EG, DG voll ausgebaut							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungsanteile	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	655	725	835	1005	1260		
Außenwände		1				23 %	167
Dach			1			15 %	125
Fenster und Außentüren		1				11 %	80
Innenwände und Innentüren		1				11 %	80
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11 %	92
Fußböden			1			5 %	42
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9 %	83
Heizung		1				9 %	65
Sonstige technische Ausstattung		1				6 %	44
							778

Korrekturen

Die ImmoWertV sowie das Sachwertmodell der AGVGA NRW sieht folgende Korrekturen vor:

1. Zu- oder Abschlag für die eingeschränkte oder nicht vorhandene Nutzbarkeit bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
2. Zuschlag für einen vorhandenen Drempel bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
3. Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebauten Dachgeschossen
4. Zuschlag für einen vorhandenen ausgebauten Spitzboden bei ausgebauten Dachgeschossen
5. Zuschlag für ein vorhandenes Staffelgeschoss bei ausgebauten Dachgeschossen
6. Regionalfaktor (aktuell 1,00)
7. Zuschlag für ein Zweifamilienhaus

Nach Sachwertmodell ist bei Zweifamilienhäusern ein pauschaler Zuschlag von 5 Prozent erforderlich. Der korrigierte Kostenkennwert beträgt demnach rd. 817 EUR /m² (= 778 EUR/m² x 1,05). Der von der ImmoWertV vorgesehene Regionalfaktor wurde seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch nicht veröffentlicht und wird daher mit „1“ (keine Korrektur) angehalten.

Baupreientwicklung

Die Baupreientwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 79,0 Prozent, was zu einem Faktor von 1,790 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	817 EUR/m ²
x Baupreientwicklung	1,790
= Normalherstellungskosten	1.462 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 276 m² ermittelt.

Herstellungskosten der Garagen

Die Herstellungskosten der Garagen werden analog bzw. in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte insgesamt zu rd. 28.800 EUR ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen einige Bauteile nicht. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte wie folgt angesetzt:

Position	Kostenansatz
Flachdachgauben	17.900 EUR
Wintergarten	15.000 EUR
Balkon	6.300 EUR
Kelleraußentreppe	6.000 EUR
Hauseingangstreppe mit Vordach	1.800 EUR
Summe	47.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:
	Normalherstellungskosten 1.462 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche 276 m ²
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes 403.512 EUR
+	Herstellungskosten der Garagen 28.800 EUR
+	in der BGF nicht erfasste Bauteile 47.000 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen 479.312 EUR

8.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1960 errichtetes Gebäude, welches in der Vergangenheit bereits einige Modernisierungen erfahren hat und für das weitere Maßnahmen unterstellt werden. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultieren rd. 8 Modernisierungspunkte. Es ergibt sich hieraus eine objektbezogene wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren.

Alterswertminderung Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:

$$(GND - RND) / GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 56,3 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 269.853 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen 479.312 EUR
	– Alterswertminderung 269.853 EUR
	= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 209.459 EUR

8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf dem Grundstück ausgegangen:

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, Zufahrten zu den Garagen, Terrasse, Gartenwege)
- Geräteschuppen (aufgrund des Zustands als wertneutral zu betrachten)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Erfahrungssätze Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 7 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen (Modellkonformität zum Gutachterausschuss) hinreichend erfasst sind.

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 209.459 EUR
	x Erfahrungssatz (7 Prozent) 0,07
	= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen 14.662 EUR

Sachwert der sonstigen Anlagen Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

8.4 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Das Bewertungsobjekt befindet sich im unbeplanten Innenbereich; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 12 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 21. März 2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemarkungsname	Witterschlick
Ortsteil	Heidgen
Nummer	401007
Bodenrichtwert	410 EUR/m ² (ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	500-700 m ²
Bemerkung	Rheinbacher Str.



Fiktive Aufteilung des Grundstücks

Aufgrund der Größe des Grundstücks (1.079 m²) und der örtlichen Gegebenheiten (planungsrechtlicher Innenbereich, Erschließungstiefen, etc.) wird im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Teilung für angemessen erachtet. Es erscheint ein Grundstücksbereich von rd. 700 m² angemessen, der dem Wohnhaus als sogenannte Umgriffsfläche zuzuordnen ist. Die übrige Fläche umfasst eine Größe von insgesamt rd. 379 m², die im vorliegenden Gutachten als Garten- und Hinterlandfläche (hausnahes Gartenland) eingestuft wird. Es ergibt sich demnach folgende Aufteilung zur Bemessung des Bodenwerts:

- Grundstücksbereich 1 (den baulichen Anlagen zugeordnet): ca. 700 m²
- Grundstücksbereich 2 (Garten- und Hinterlandfläche): ca. 379 m²

**Bodenwert für den
Grundstücksbereich 1**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Grundstück mit hohem Vorgartenanteil sowie mit nord-östlicher Gartenausrichtung. Im Rahmen der Wertermittlung wird diesbezüglich (Beschaffenheit) eine Reduzierung des Bodenrichtwerts von pauschal 10 Prozent für angemessen erachtet. Der Bodenrichtwert wird diesbezüglich korrigiert auf objektspezifisch rd. 369 EUR/m² (= 410 EUR/m² × 0,90). Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	369 EUR/m ²
x Grundstückgröße	700 m ²
= Bodenwert (absolut)	258.300 EUR

**Bodenwert für den
Grundstücksbereich 2**

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wird angegeben, dass vergleichbares Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland im Mittel zu rd. 45 Prozent des Bodenrichtwerts gehandelt wird; dieser Ansatz wird im vorliegenden Fall für sach- und marktgerecht erachtet. Dies entspricht einem relativen Bodenwert für das Garten- und Hinterland von rd. 185 EUR/m² (= 410 EUR/m² × 0,45). Der Bodenwert für diesen Bereich ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (relativ)	185 EUR/m ²
x Grundstückgröße	379 m ²
= Bodenwert (absolut)	70.115 EUR

Bodenwert insgesamt

Insgesamt ergibt sich der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zu:

Grundstücksbereich 1	258.300 EUR
+ Grundstücksbereich 2	70.115 EUR
= Bodenwert insgesamt	328.415 EUR

8.5 Marktanpassung und Sachwert

vorläufiger Sachwert Der vorläufige Gesamtsachwert der baulichen Anlagen und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	209.459 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.662 EUR
+ Bodenwert	328.415 EUR
= vorläufiger Sachwert	552.536 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem vorläufigen Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach muss für vergleichbare Objekte (Objektart, Bodenwertniveau und vorläufiger Sachwert) ein Marktanpassungsabschlag von rd. 7 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 0,93).

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 39 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung ist im vorliegenden Fall keine zusätzliche Anpassung des Sachwertfaktors erforderlich. Der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte durchschnittliche Sachwertfaktor berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall objektspezifisch eingestellt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	552.536 EUR
x Sachwertfaktor	0,93
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	513.858 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen von pauschal 60.000 EUR im Sinne des § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Sachwert

Auf dieser Grundlage ergibt sich der Sachwert des Bewertungsobjektes letztendlich wie folgt:

Sachwert	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	479.312 EUR
– Alterswertminderung	269.853 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	209.459 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.662 EUR
+ Bodenwert	328.415 EUR
= vorläufiger Sachwert	552.536 EUR
x Sachwertfaktor	0,93
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	513.858 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	60.000 EUR
= Sachwert	453.858 EUR

9 Ertragswertverfahren

9.1 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Mieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten. Als marktüblich wird in der Verkehrswertermittlung der Ertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten inklusive Vergütungen (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV). Der Rohertrag enthält weder "Umlagen oder Betriebskosten" noch die "Abschreibung".

Es werden keine tatsächlichen Mieten gezahlt (vgl. Bemerkungen zur Nutzungssituation auf S. 7 des Gutachtens). Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Gemeinde Alfter konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 9,00 und 14,00 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Wohnungsbörse: rd. 13,70 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 9,10 EUR/m²
- Immowelt: rd. 10,50 bis 14,10 EUR/m²
- Homeday: rd. 9,10 EUR/m²

Für die Wohnungen des Bewertungsobjektes wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale ein Ansatz von 10,00 EUR/m²/Monat für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt. Dieser berücksichtigt insbesondere:

- Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in Alfter-Heidgen. Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind als gut zu bezeichnen.
- Es sind insgesamt nur 2 Wohnungen im Objekt vorhanden. Die Wohnungsgrößen sind üblich für derartige Vermietungsobjekte. Es ist ein großzügiger Garten vorhanden.
- Die baulichen Investitionen (vgl. Zustand) werden vorausgesetzt.

Für die beiden Garagen werden jeweils marktübliche 60 EUR/Monat eingestellt.

Rohertrag

Somit ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Einheit	Wohnfläche [m ²]	Rohertrag [EUR/m ² /Monat]	Rohertrag [EUR/Monat]
Wohnung Nr. 1, EG	76	10,00	760,00
Wohnung Nr. 2, DG	68	10,00	680,00
2 Garagen	---	---	120,00
Summe	148		1.560,00

Die Mietansätze berücksichtigen auch die zugehörigen Lager- und Nebenflächen im KG. Hierfür erfolgt daher kein zusätzlicher Ansatz. Der Rohertrag von insgesamt rd. 18.720 EUR/Jahr (= 1.560 EUR/Monat x 12) geht in die Wertermittlung ein.

9.2 Bewirtschaftungskosten

- Vorbemerkung** Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.
- Verwaltungskosten** Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf zu rd. 794 EUR/Jahr für die beiden Wohnungen und die beiden Garagen ermittelt.
- Betriebskosten** Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
- Instandhaltungskosten** Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf zu rd. 2.195 EUR/Jahr für die Wohnungen mit insgesamt rd. 144 m² Wohnfläche sowie die beiden Garagen ermittelt.
- Mietausfallwagnis** Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 374 EUR/Jahr.
- Ergebnis** Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	794 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	2.195 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	374 EUR/Jahr
Summe	3.363 EUR/Jahr

9.3 Restnutzungsdauer und Bodenwert

Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde im Rahmen des Sachwertverfahrens bereits zu rd. 35 Jahre abgeleitet.
Bodenwert	Der Bodenwert des Bewertungsobjektes wurde bereits zu rd. 328.415 EUR ermittelt.

9.4 Liegenschaftszinssatz

Definition Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 Prozent (Standardabweichung $\pm 0,40$) ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung ist im vorliegenden Fall ist keine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erforderlich.

Der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall objektspezifisch eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert, der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag, mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 23,862.

9.5 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen von pauschal 60.000 EUR im Sinne des § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	18.720 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	3.363 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	15.357 EUR/Jahr
- Bodenwertverzinsung	7.554 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	7.803 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,862
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	186.195 EUR
+ Bodenwert	328.415 EUR
= (marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	514.610 EUR
- Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	60.000 EUR
= Ertragswert	454.610 EUR

10 Wertung der Ergebnisse und Kennzahlen

Annahme

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass der Interessentenkreis der Eigennutzer und der Kapitalanleger in etwa gleich ausfällt. Die Datengrundlage wird für beide angewendeten Verfahren als gleich sicher im Sinne der Statistik ausgelegt. Für die Wertermittlung halte ich daher eine Gewichtung des Sachwerts von 50 Prozent (Gedankengang der Eigennutzer) und des Ertragswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Kapitalanleger) für angemessen.

Verkehrswert

Mit diesen Gewichten ergibt sich der Verkehrswert wie folgt:

Gewichteter Sachwert	453.858 EUR × 0,5 =	226.929 EUR
+ Gewichteter Ertragswert	454.610 EUR × 0,5 =	227.305 EUR
= Verkehrswert		454.234 EUR
		rd. 454.000 EUR

Kennzahlen

Im Hinblick auf das Ergebnis – den Verkehrswert – können folgende Kennzahlen ausgewiesen werden:

Merkmal des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Verkehrswerts	72,3 %
Gebäudedefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	3.154 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	24,3
Brutto-Rendite (GY)	4,1 %
Netto-Rendite (NY)	3,5 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	3,2 %

Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses vom 21. März 2024 lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 40 Datensätze) in den letzten fünf Jahren (nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	1.967 EUR/m ²
Unteres Quartil	2.831 EUR/m ²
Median	3.490 EUR/m ²
Oberes Quartil	4.134 EUR/m ²
Maximum	8.036 EUR/m ²

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale, der SWOT-Analyse mit Gesamtbeurteilung sowie der voranstehend aufgeführten Kennzahlen wird das Ergebnis in seiner Größenordnung bestätigt.

11 Wertermittlung für das Bewertungsobjekt 2

11.1 Verfahrenswahl

Entwicklungszustandsstufe in der ImmoWertV

In § 3 der ImmoWertV werden die fünf möglichen Entwicklungszustandsstufen eines Grundstücks genannt:

- Baureifes Land: sind Flächen die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind
- Rohbauland: sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind
- Bauerwartungsland: sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung oder der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft: sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind
- Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. S. 12 des Gutachtens), der Erschließungssituation sowie der Beschaffenheit ist das Bewertungsgrundstück entsprechend einzuordnen.

Vergleichswertverfahren

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte (unbebaute Grundstücke) im Allgemeinen nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren über das Vergleichswertverfahren möglich. Es kann hierzu auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die entsprechende Lage ausgewiesenen Bodenrichtwerte – als Basis – zurückgegriffen werden, dies auch im vorliegenden Gutachten.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

11.2 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 12 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 21. März 2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemarkungsname	Witterschlick
Ortsteil	Heidgen
Nummer	401007
Bodenrichtwert	410 EUR/m ² (ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	500-700 m ²
Bemerkung	Rheinbacher Str.

Bodenwert

Der Bodenrichtwert stimmt in seinen wertrelevanten Merkmalen im Wesentlichen mit denen des zu bewertenden Grundstücks überein. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach einen Bodenwert von 410 EUR/m² für angemessen. Es ergibt sich somit insgesamt folgender Bodenwert:

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Bodenwert (relativ)} & 410 \text{ EUR/m}^2 \\
 \times & \text{Grundstücksgröße} & 542 \text{ m}^2 \\
 = & \text{Bodenwert (absolut)} & 222.220 \text{ EUR}
 \end{array}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der einmalige Kanalanschlussbeitrag in Höhe von rd. 5.420 EUR im Sinne des § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Verkehrswert

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Bodenwert} & 222.220 \text{ EUR} \\
 - & \text{Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale} & 5.420 \text{ EUR} \\
 = & \text{Verkehrswert} & 216.800 \text{ EUR}
 \end{array}$$

12 Verkehrswerte

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurden für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren angewendet. Diese Verfahren haben für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Mieten, Restnutzungsdauer, Bodenwert, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Die Ergebnisse wurden ihrer Aussagefähigkeit nach gewertet und über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert Bewertungsobjekt 1

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des bebauten Grundstücks Rheinbacher Straße 12 in 53347 Alfter zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 19. März 2024 geschätzt auf

454.000 EUR

Verkehrswert Bewertungsobjekt 2

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Auf dem Heidgen in 53347 Alfter zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 19. März 2024 geschätzt auf

217.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 06. Juni 2024

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de