



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

**Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086

Fax: 02226/8989087

[www.svb-haack.de](http://www.svb-haack.de)

[info@svb-haack.de](mailto: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: Grundstücke mit Wohngebäuden**

**Adresse: Hauptstraße 199-201  
53347 Alfter**

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

**Aktenzeichen: 023 K 004/2022**

**Qualitäts- und Wertermitt-  
lungsstichtag: 05. September 2022**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 26 Seiten.  
Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Wertrelevante Merkmale</b> .....	<b>5</b>
2.1 Lage.....	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten.....	7
2.3 Bauliche Anlagen .....	9
2.4 Sonstiges.....	13
<b>3 Verfahrenswahl</b> .....	<b>15</b>
<b>4 Sachwertverfahren</b> .....	<b>16</b>
4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	16
4.2 Alterswertminderung .....	18
4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen .....	20
4.4 Bodenwert .....	20
4.5 Marktanpassung und Sachwert.....	21
<b>5 Ertragswertverfahren</b> .....	<b>22</b>
5.1 Rohertrag.....	22
5.2 Bewirtschaftungskosten .....	23
5.3 Restnutzungsdauer und Bodenwert.....	24
5.4 Liegenschaftszinssatz.....	24
5.5 Ertragswert .....	25
<b>6 Verkehrswert</b> .....	<b>26</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

<b>Objekt</b>	Aktenzeichen	023 K 004/2022
	Bewertungsobjekt	Grundstücke mit Wohngebäuden
	Adresse	Hauptstraße 199-201, 53347 Alfter
	Zubehör	drei Einbauküchen, Zeitwert jeweils 0 EUR (wirtschaftlich überaltert)
<b>Auftrag</b>	Datum des Auftrags	10. Juni 2022
	Ortstermine	14. Juli und 05. September 2022
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	05. September 2022
	Abschluss der Recherchen	25. Oktober 2022
<b>Rechtliches</b>	Miete / Mietverträge	laut Angabe nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
<b>Gebäude</b>	Baujahr der Wohngebäude	ca. 1902, Umbau ca. 1962-1965
	Brutto-Grundfläche	ca. 346 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>
	Restnutzungsdauer	ca. 23 Jahre
<b>Wertermittlung</b>	Grundstücksgröße	492 m <sup>2</sup>
	Bodenwert	226.320 EUR
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	494.724 EUR
	vorläufiger Ertragswert	502.340 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Sachwert	494.724 EUR
	Ertragswert	502.340 EUR
	<b>Verkehrswert, rd.</b>	<b>500.000 EUR</b>

## 1 Allgemeines

- Zweck des Gutachtens** Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation sowie personenbezogene Daten. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.
- Bewertungsobjekt** Es handelt sich um eine wirtschaftliche Einheit, welche sich aus zwei mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (vgl. Flurkarte) in zentraler Lage von Alfter-Witterschlick zusammensetzt. Die Wohngebäude (ehemalige Fachwerk-Hofanlage) wurden teilweise unterkellert sowie eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Derzeit werden die Wohngebäude als Mehrgenerationenanlage mit drei Wohneinheiten genutzt. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 260 m<sup>2</sup>.
- Die zwei Grundstücke werden im vorliegenden Gutachten einheitlich als "Bewertungsobjekt" bezeichnet. Auftragsgemäß werden am Ende des Gutachtens auch die Einzelwerte ausgewiesen.
- Grundbuchrechtliche Angaben** Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:
- Amtsgericht ..... Bonn  
Grundbuch von..... Witterschlick  
Blatt ..... 555  
Lfd. Nrn..... 1, 2  
Gemarkung ..... Witterschlick  
Flur..... 4  
Flurstück-Nrn..... 186, 190  
Größe..... 492 m<sup>2</sup> (187 m<sup>2</sup> + 305 m<sup>2</sup>)
- Ortsbesichtigung** Ein erster Ortstermin wurde am 14. Juli 2022 durchgeführt (nur straßenseitige Inaugenscheinnahme möglich). Der zweite Ortstermin fand am 05. September 2022 im Beisein einiger Miteigentümer statt. Dabei konnten sowohl das Grundstück als auch die baulichen Anlagen weitestgehend in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt.
- Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag** Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des (jüngeren) Ortstermins. Demnach ist der 05. September 2022 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 25. Oktober 2022 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.
- Wesentliche rechtliche Grundlagen** Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- 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.

**Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

- Grundbuchauszug vom 07. Juli 2022
- Kopie eines Gerichtsbeschlusses vom 23. Juni 2022
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 22. Juni 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Alfter vom 06. Juli 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 23. Juni 2022
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Alfter über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 02. August 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 23. Juni 2022
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) des Rhein-Sieg-Kreises über Wohnungsbindung vom 05. August 2022
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Gemeinde Alfter über Denkmalschutz vom 22. Juni 2022
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 08. Juli 2022
- Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises vom 29. Juni 2022
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

**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. 8., Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2017 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf [www.reguvis.de](http://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 Grundstückswertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen, laufende Ergänzungslieferungen, Bad Neuenahr: Sprengnetter Verlag GmbH
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

## 2 Wertrelevante Merkmale

### 2.1 Lage

#### Lage in der Region und im Stadtgebiet

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Rhein-Sieg-Kreis
- Gemeinde Alfter, Ortsteil Witterschlick
- Entfernung zum Zentrum von Alfter (Rathaus) ca. 4 km

#### Entfernungen

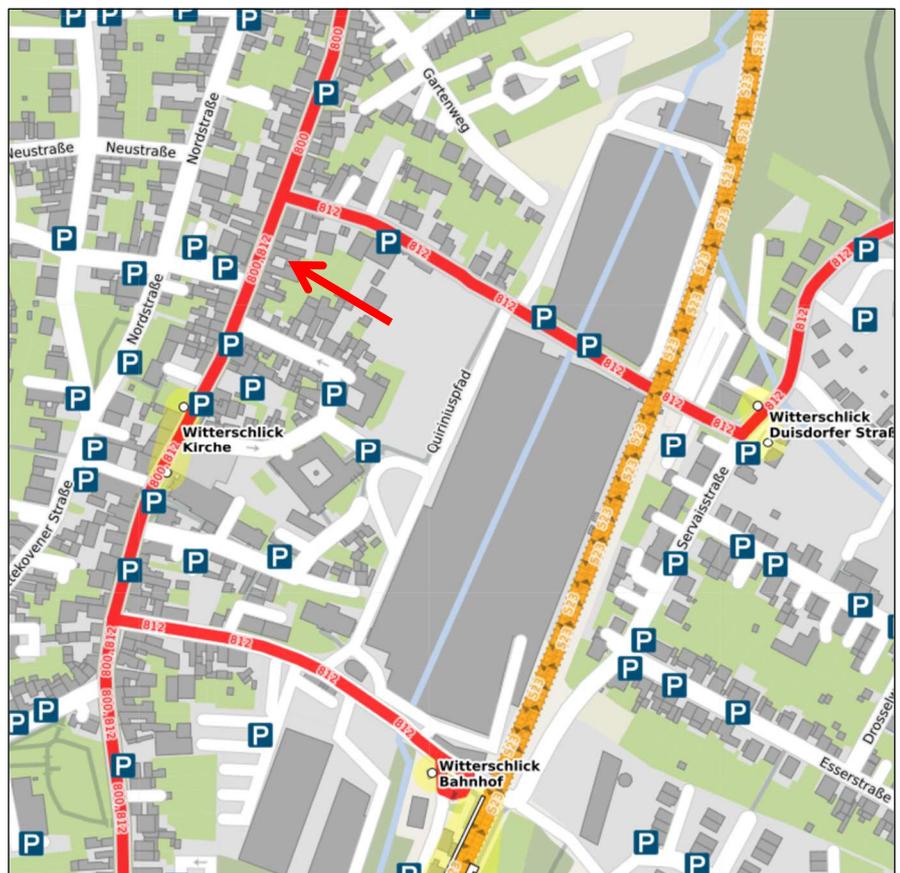
- Bonn ca. 12 km
- Köln ca. 35 km
- Koblenz ca. 80 km
- Düsseldorf ca. 82 km

#### Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss vorhanden. In der Nähe befinden sich die Steinzeugwerke sowie die DB-Trasse von Bonn nach Euskirchen. Grün- und Erholungsflächen sind gut zu erreichen (z.B. Kottenforst).

#### Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Witterschlick Kirche) ca. 150 m entfernt
- DB-Bahnhof Witterschlick ca. 500 m entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 12 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 25 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Hardtberg (A 565) ca. 3,5 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 32 km entfernt



<b>Parkplätze</b>	Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Auf den zu bewertenden Grundstücken befinden sich zudem weitere Möglichkeiten zum Abstellen von PKW (vgl. Fotos).
<b>Verkehrsimmissionen</b>	<p>Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine innerörtliche Ortsdurchgangsstraße (L 113). Zum Zeitpunkt des Ortstermin konnten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm wahrgenommen werden. In der Nähe des Bewertungsobjektes verläuft allerdings die DB-Trasse von Bonn nach Euskirchen. Außerdem sind die Steinzeugwerke etwas weiter östlich situiert.</p> <p>Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<a href="http://www.uvo.nrw.de">http://www.uvo.nrw.de</a>, Stand: 25. Oktober 2022) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt 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.</p>
<b>Sonstige Immissionen oder Emissionen</b>	Sonstige Immissionen oder Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
<b>Infrastruktur</b>	Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere in den Zentren von Köln und von Bonn gedeckt werden
<b>Wohnlage</b>	Das Portal <a href="http://www.wohnlagenkarte.de">www.wohnlagenkarte.de</a> geht für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt von einer guten Wohnlage aus (mögliche Abstufungen: einfache, mittlere, gute, sehr gute Wohnlage und TOP-Wohnlage). Eine städtische Ausweisung von Wohnlagenqualitäten existiert nicht.
<b>Breitbandversorgung</b>	Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur ( <a href="http://www.breitbandmessung.de">www.breitbandmessung.de</a> ) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 55 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit $60 \leq x < 80$ Prozent angegeben.
<b>Lagebeurteilung insgesamt</b>	<p>Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• gute Wohnlage in Alfter-Witterschlick</li><li>• keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen</li><li>• gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur</li><li>• Zugang zu Grün- und Erholungsflächen in der näheren Umgebung</li></ul>

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

**Miete / Mietverträge** Das Bewertungsobjekt wird von einigen Miteigentümern selbst bewohnt. Laut Angabe der Beteiligten im Rahmen des Ortstermins sind keine gültigen Mietverträge vorhanden. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche mietrechtliche Aussage.

**Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs** Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 07. Juli 2022 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 05. April 2022 und einer nicht wertrelevanten Verfügungsbeschränkung (Insolvenzverfahren) vom 30. Dezember 2004 keine weitere Eintragung vorhanden.

**Baulasten** Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 23. Juni 2022 sind für die zu bewertenden Grundstücke (Gemarkung Witterschlick, Flur 4, Flurstücke Nrn. 186 und 190) keine Baulasten eingetragen.

**Bau- und Planungsrecht** Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Alfter vom 06. Juli 2022 sind die zu bewertenden Grundstücke in der Gemarkung Witterschlick, Flur 4, Flurstücke 186 und 190, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter als Mischgebiet dargestellt. Darüber hinaus befinden sie sich innerhalb eines Sanierungsgebietes und dem zentralen Nachversorgungsbereich von Witterschlick. Ein Sanierungsvermerk im Grundbuch besteht nicht; es wird unterstellt, dass keine Beiträge erhoben werden.

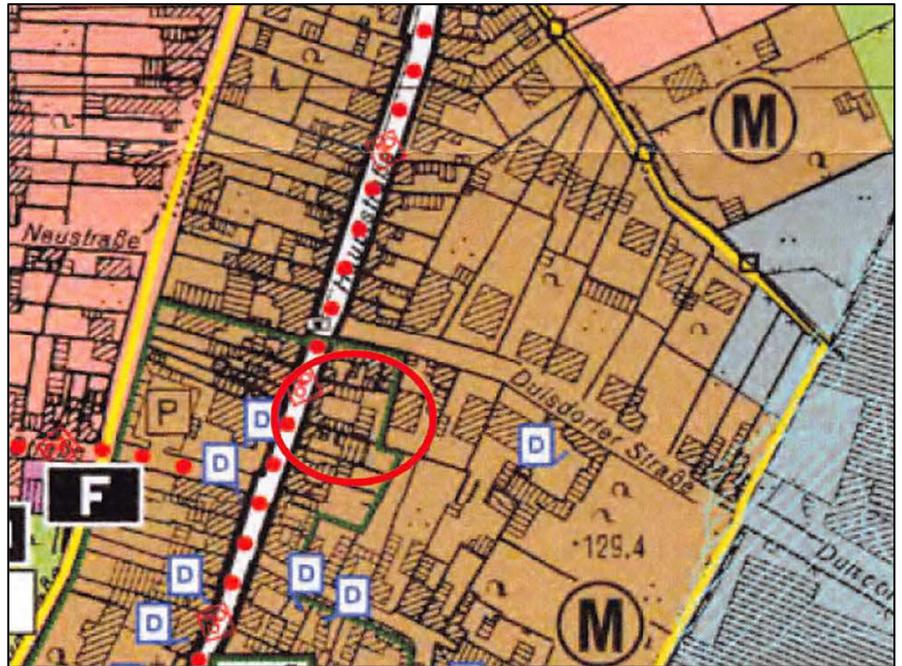
Es wird seitens der Gemeinde Alfter weiterhin mitgeteilt, dass die genannten Parzellen sich im unbeplanten Innenbereich von Alfter-Ort befinden und bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB bewertet werden. Danach ist eine Bebauung zulässig, die sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Maßnahmen zur Umlegung oder Flurbereinigung, Festsetzungen zum Landschaftsschutz oder einem Überschwemmungsgebiet sind im betroffenen Bereich nicht bekannt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem unterstellt, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Stadtumbau oder Soziale Stadt
- Erhaltungs-, Vorgarten- oder Gestaltungssatzung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



**Baugenehmigungen**

Seitens des Rhein-Sieg-Kreises wurden mir digitale Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. Neben historischen Dokumenten und Grundrissen liegt der Bauschein Nr. 401/62 (Abbrucharbeiten und bauliche Veränderungen) vom 03. Oktober 1962 mit Befreiungsbeschluss Nr. 150/1962 (Nichteinhaltung des vorgeschriebenen Grenzabstands) vor. Der Rohbau- und Teilgebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 401/62 wurden am 02. Oktober 1965 ausgestellt.

Auf der Basis der vorliegenden Dokumente wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber zumindest Bestandschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

**Wohnungsbindung**

Laut schriftlicher Auskunft (per Mail) des Rhein-Sieg-Kreises vom 05. August 2022 besteht für das Objekt Hauptstraße 199-201, 53347 Alfter, 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 vom 22. Juni 2022 steht das Objekt Hauptstraße 199-201, 53347 Alfter, nicht unter Denkmalschutz. Es wird unterstellt, dass das Grundstück auch nicht im Schutzbereich eines eingetragenen Bodendenkmals oder vermuteten Bodendenkmals nach dem Denkmalschutzgesetz liegt.

**Erschließung**

Das Bewertungsobjekt wird von der Hauptstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

**Abgabenrechtliche Situation** Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alfter vom 02. August 2022 liegt das Grundstück an einer klassifizierten Straße (Hauptstraße, L 113). Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB werden für klassifizierte Straßen nicht erhoben, soweit sie in ihrer Funktion als Ortsdurchfahrt keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern (z. B. Herstellung von Gehwegen).

Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW werden für klassifizierte Straßen nicht erhoben, soweit sie in ihrer Funktion als Ortsdurchfahrt keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern (z. B. Herstellung von Gehwegen). Eine derartige Maßnahme ist zur Zeit nicht vorgesehen.

Die Entrichtung eines Kanalanschlussbeitrags nach § 8 KAG NRW wird ausdrücklich unterstellt. Die zuständige Stelle bei der e-regio GmbH & Co. KG war dauerhaft nicht erreichbar.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Das Grundstück liegt nicht in einem Bodenordnungs-, Entwicklungs- oder Sanierungsgebiet.

## 2.3 Bauliche Anlagen

**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 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 ca. 1902, Umbau ca. 1962-65

Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist jedoch für die Wertermittlung nicht wesentlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.

**Bauweise der baulichen Anlagen**

- Wohngebäude (ehemalige Hofanlage) in Fachwerkbauweise und Anbauten in Massivbauweise, teilweise unterkellert und mit Garage
- überwiegend eingeschossig (EG) mit ausgebautem Dachgeschoss
- Außenwände/Fassade: Fachwerk mit Schwemmstein (straßenseitig), Ziegelsteinmauerwerk (Anbauten), bereichsweise Glasbausteine, Herakolithplatten mit Schabeputz (straßenseitig) und Außenputz (Anbauten)
- Decken: überwiegend Holzbalkendecken
- Treppen: Holztreppen

- Dach: Satteldach (straßenseitig) und Pultdächer (Anbauten) mit Ziegeleindeckung und Welleternit (augenscheinlich asbesthaltig)
- Heizung: Gasthermen, dezentrale Warmwasserbereitungen (Durchlauf-erhitzer)
- Sonstiges: Kelleraußentreppe, Außentreppe zum Garten, ausfluchtartiger Eingangsbereich eines Anbaus im Hof mit Überdachung, Gauben

**Bauliche Außenanlagen**

- befestigte Flächen (z.B. gepflasterter Hof)
- rückwärtige Terrasse und Garten
- Schuppen (Holz), Überdachungen mit Welleternit (augenscheinlich asbesthaltig)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohngebäude**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden (insgesamt einfach):

- Fußböden: überwiegend Fliesen und Laminat
- Fenster: überwiegend Holzfenster mit Doppelverglasung
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Wohnungseingänge mit Glasausschnitten (auch Kunststofftüren)
- Wände: überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, Küchen mit Fliesenspiegel, Sanitärbereiche überwiegend verflies
- Decken: überwiegend mit Holz abgehängen oder Platten verkleidet, bereichsweise mit integrierten Lichtspots
- Badezimmer: mit WCs (stehend), Handwaschbecken und bereichsweise mit Badewanne, Duschwanne oder Dusche

Die Kellerräume konnten nicht in Augenschein genommen werden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich um übliche Keller- und Versorgungsräume ohne Wohnwert handelt.

**Zustand der Wohngebäude**

Die ursprünglichen baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts sind bereits rd. 120 Jahre bzw. nach dem Umbau von 1962-65 ca. 60 Jahre alt. Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Gesamtunterhaltungszustand. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die historische Bauweise auch Räumlichkeiten mit unterdurchschnittlichen Höhen vorhanden sind (vgl. Fotos).

Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wertrelevanten Unterhaltungsrückstände oder Schäden festgestellt werden. Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Restnutzungsdauer und der Alterswertminderung sowie der übrigen Wertermittlungsdaten (z.B. Sachwertfaktor) mit enthalten.

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 am dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 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
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 71 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG

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 Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise 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.

### **Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller 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 und 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 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Es erfolgten Prüfmaße über die Katasterkarte. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich zu:

<b>Geschoss</b>	<b>Brutto-Grundfläche</b>	
KG	rd.	35 m <sup>2</sup>
EG	rd.	176 m <sup>2</sup>
DG	rd.	135 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>rd.</b>	<b>346 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto-Grundfläche der Garage wurde zu rd. 20 m<sup>2</sup> 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	rd.	146 m <sup>2</sup>
DG	rd.	114 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>rd.</b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- 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 unter den Dachschrägen (lichte Höhe zwischen 1 m und 2 m). Flächen unter 1 m lichte Höhe wurden nicht angerechnet.
- Die Bereiche im KG erfüllen nicht die maßgeblichen Anforderungen an Wohnflächen.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

**Aufteilung**

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen (nur EG vorliegend) entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises.

## 2.4 Sonstiges

- Zubehör** Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf drei Einbauküchen. Der Zeitwert wird jeweils auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung der Zubehörwerte handelt.
- Bodenbeschaffenheit** 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.
- Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 08. Juli 2022 liegt das Grundstück Gemarkung Witterschlick, Flur 4, Flurstücke 186 und 190 über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
- Altlasten** Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 23. Juni 2022 die Flurstücke Gemarkung Witterschlick, Flur 4, Flurstücke 186 und 190 (Hauptstraße 199, 201 in 53347 Alfter), nicht als altlastenverdächtige Flächen erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.
- Für die Wertermittlung wird auf Grundlage der vorliegenden Auskunft davon ausgegangen, dass die zu bewertenden Grundstücke weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen sind.
- Topographie/Zuschnitt** Die Grundstücke sind – zusammenhängend betrachtet – relativ regelmäßig geschnitten. Rückwärtig steigt das Gelände steil an. Die Freiflächen der Terrasse und des Gartens sind im Wesentlichen süd-östlich der Wohngebäude situiert.
- Überbau** Das Bewertungsobjekt weist an der südlichen Grundstücksgrenze eine Überbauung durch bauliche Anlagen auf den benachbarten Flurstücken 996 und 192 auf. In Abt. II des Grundbuchauszugs vom 07. Juli 2022 ist bezüglich einer Überbaurente keine Regelung vorhanden. Es wird daher unterstellt, dass keine Überbaurente gezahlt wird und ein geduldeter Überbau im Sinne des BGB vorliegt. Wegen Geringfügigkeit erfolgt keine Berücksichtigung in der Wertermittlung.



#### Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. 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.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

### 3 Verfahrenswahl

#### **Vorbemerkung**

Die zu bewertenden Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, welche die aktuelle Nutzung als Mehrgenerationenhaus gestatten (gemeinsame Hofflächen). Bei solchen Gebäuden 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. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus den Ergebnissen des Sachwert- und Ertragswertverfahrens abgeleitet.

#### **Sachwertverfahren**

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

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

#### **Allgemeines Ertragswertverfahren**

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
- = Gebäudereinertrag
- x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
- = Gebäudeertragswert
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor zur Kapitalisierung mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

#### **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.

## 4 Sachwertverfahren

### 4.1 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 Sachwert-Richtlinie 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 839 EUR/m<sup>2</sup> sowie eine gewogene Standardstufe von 2,00.

Typenmix 1.03 und 1.21							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungsanteile	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	748	830	953	1150	1438		
Außenwände	0,5	0,5				23 %	181
Dach		1				15 %	125
Fenster und Außentüren		1				11 %	91
Innenwände und Innentüren	0,25	0,75				11 %	89
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11 %	91
Fußböden		1				5 %	42
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9 %	95
Heizung		1				9 %	75
Sonstige technische Ausstattung		1				6 %	50
							<b>839</b>

**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)

Im vorliegenden Fall muss ein Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss berücksichtigt werden. Der Kostenkennwert wird nach Vorgabe der Standardmodelle der AGVGA NRW um 7 Prozent abgeschlagen (Faktor 0,93). Der korrigierte Kostenkennwert beträgt somit rd. 780 EUR/m<sup>2</sup> (= 839 EUR/m<sup>2</sup> × 0,93).

**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. 67,6 Prozent, was zu einem Faktor von 1,676 führt.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall**

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	780 EUR/m <sup>2</sup>
× Baupreientwicklung	1,676
= Normalherstellungskosten	1.307 EUR/m <sup>2</sup>

**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
Gauben	5.800 EUR
Außentreppe und Kellertreppe	9.200 EUR
Summe	15.000 EUR

**Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche der Wohngebäude wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 346 m<sup>2</sup> ermittelt.

**Herstellungskosten der Garage**

Die Herstellungskosten der Garage wurden auf der Basis der NHK zu rd. 16.257 EUR ermittelt.

**Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.307 EUR/m <sup>2</sup>
× Brutto-Grundfläche	346 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten Wohngebäude	452.222 EUR
+ Herstellungskosten Garage	16.257 EUR
+ in BGF nicht erfasste Bauteile	15.000 EUR
= Herstellungskosten bauliche Anlagen	483.479 EUR

## 4.2 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 vergleichbaren Wohnhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Rhein-Sieg-Kreises).

### 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 ursprünglich ca. 1902 errichtete Gebäude, welche von 1962 bis 1965 umgebaut wurden. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis gelangen.

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. Gemäß den Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer:

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Das Gebäude weist ein relatives Alter von 71 Prozent (= 57/80 Jahre) ohne Modernisierungen auf. Das relative Alter liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes. Somit gilt gemäß ImmoWertV für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

mit  $a = 1,2500 / b = 2,6250 / c = 1,5250$

$RND = \text{rd. } 23 \text{ Jahre}$

**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 23 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 71,3 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 340.443 EUR.

**Sachwert der baulichen Anlagen**

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	483.479 EUR
–	Alterswertminderung	340.443 EUR
=	Sachwert der baulichen Anlagen	138.758 EUR

### 4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

**Bauliche Außenanlagen** Es sind folgende bauliche Außenanlagen auf dem Grundstück vorhanden:

- befestigte Flächen (z.B. gepflasterter Hof)
- rückwärtige Terrasse und Garten
- Schuppen (Holz), Überdachungen mit Welleternit (augenscheinlich asbesthaltig)
- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen

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

**Sachwert der baulichen Außenanlagen** Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	138.758 EUR
x	Erfahrungssatz	0,07
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen	9.713 EUR

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

### 4.4 Bodenwert

**Entwicklungszustandsstufe** Die zu bewertenden Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich von Alfter-Ort und werden bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB bewertet. Die Grundstücke sind voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar (zusammenhängend betrachtet). Sie sind 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 des Gutachterausschusses 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 2022 wie folgt ermittelt:

- Gemeinde Alfter, Witterschlick
- Nummer 401006
- Bodenrichtwert 460 EUR/m<sup>2</sup> (Misch- / Mehrgeschossig)
- Entwicklungszustand Baureifes Land
- Beitragszustand beitragsfrei nach BauGB und KAG
- Nutzungsart Mischgebiet
- Geschosszahl II

**Bodenwert** Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für die Grundstücke einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 460 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	460 EUR/m <sup>2</sup>
x	Größe	492 m <sup>2</sup>
=	Bodenwert (absolut)	226.320 EUR

## 4.5 Marktanpassung und Sachwert

**Vorläufiger Sachwert** Der Gesamtsachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	138.758 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	9.713 EUR
+	Bodenwert	223.320 EUR
		<hr/>
=	Vorläufiger Sachwert	374.791 EUR

### Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der 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 Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn 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 Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss bei vorläufigen Sachwerten in vergleichbarer Höhe und auf vergleichbarem Bodenwertniveau ein Marktanzugszuschlag von rd. 32 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,32). Dieser Sachwertfaktor berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt und wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet (objektspezifisch angepasst).

### Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	374.791 EUR
x	Sachwertfaktor	1,32
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	494.724 EUR

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV liegen nicht vor.

### Sachwert

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert des Grundstücks letztendlich wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	494.724 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
		<hr/>
=	Sachwert	494.724 EUR

### Plausibilitätskontrolle über Gebäudefaktoren

Eine Plausibilitätskontrolle für den Sachwert ist über im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf veröffentlichte Gebäudefaktoren möglich. Diese werden für vergleichbare alte Gebäude auf vergleichbarem Bodenniveau zwischen 1.850 und 3.200 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben (im Mittel rd. 2.450 EUR/m<sup>2</sup>).

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem Sachwert ein Gebäudefaktor von rd. 1.903 EUR/m<sup>2</sup> (= 494.724 EUR ÷ 260 m<sup>2</sup>). Das Bewertungsobjekt liegt aufgrund des relativ hohen Alters und des Zustands am unteren Rand der Bandbreite. Der Sachwert wird hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

## 5 Ertragswertverfahren

### 5.1 Rohertrag

#### Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (§ 28)

Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeines Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Grundstücksreinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & \text{Barwertfaktor zur Kapitalisierung} \\ = & \text{Gebäudeertragswert} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{vorläufiger Ertragswert} \\ \pm & \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

#### Rohertrag

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten. Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes Alfter konnten für Häuser bzw. Wohnraum in dieser Lage marktübliche, durchschnittliche Mieten zwischen rd. 8,50 und 10,50 EUR/m<sup>2</sup>/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Immobilienscout24: rd. 8,58 EUR/m<sup>2</sup>
- Wohnungsbörse: rd. 10,57 EUR/m<sup>2</sup>
- Capital: rd. 9,45 EUR/m<sup>2</sup>

Für das Bewertungsobjekt wird eine Miete von 8,00 EUR/m<sup>2</sup> für die Wohngebäude als marktüblich erzielbar erachtet. Hierbei wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Es handelt sich um relativ alte bauliche Anlagen mit teilweise geringen Raumhöhen.
- Die Ausstattung ist als einfach zu beurteilen.
- Es handelt sich um eine gute Wohnlage in Alfter-Witterschlick.
- Es ist eine gute ÖPNV-Verbindung und Infrastruktur vorhanden.
- Die Garage und Nebenflächen sind mitberücksichtigt.

Mit dem recherchierten Mietansatz ergibt sich folgender Rohertrag:

	Mietansatz (8,00 EUR/m <sup>2</sup> x 260 m <sup>2</sup> )	2.080 EUR/Monat
x	Anzahl der Monate	12
=	jährlicher Rohertrag	24.960 EUR/Jahr

## 5.2 Bewirtschaftungskosten

<b>Vorbemerkung</b>	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.
<b>Instandhaltungskosten</b>	Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis (Modellkonformität) zu rd. 3.136 EUR/Jahr ermittelt.
<b>Betriebskosten</b>	Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch Ertragswertrichtlinie der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
<b>Verwaltungskosten</b>	Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis (Modellkonformität) zu rd. 925 EUR/Jahr ermittelt.
<b>Mietausfallwagnis</b>	Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und wurde nach AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis zu rd. 499 EUR/Jahr ermittelt.
<b>Ergebnis</b>	Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Instandhaltungskosten	3.136 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Verwaltungskosten	925 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	499 EUR/Jahr
<b>insgesamt</b>	<b>4.560 EUR/Jahr</b>

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rd. 18 Prozent des Rohertrags.

### 5.3 Restnutzungsdauer und Bodenwert

<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird analog zu Kapitel 5.2 mit 23 Jahren angesetzt.
<b>Bodenwert</b>	Analog zu Kapitel 5.4 wird der Bodenwert mit 226.320 EUR eingestellt.

### 5.4 Liegenschaftszinssatz

<b>Definition</b>	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.
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat für vergleichbare Wohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 Prozent ermittelt. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).</p> <p>Für das Bewertungsobjekt wird der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz für angemessen erachtet und in die Wertermittlung eingestellt (objektspezifisch angepasst).</p>
<b>Barwertfaktor zur Kapitalisierung</b>	<p>Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die ange-setzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag 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.</p> <p>In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 17,899.</p>

## 5.5 Ertragswert

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV liegen nicht vor.

**Ertragswertermittlung** Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	24.960 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	4.560 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	20.400 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	4.979 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	15.421 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	17,899
= Gebäudeertragswert	276.020 EUR
+ Bodenwert	226.320 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	502.340 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0 EUR
= Ertragswert	502.340 EUR

**Plausibilitätskontrolle über Rohertragsfaktoren** Eine Plausibilitätskontrolle für den Ertragswert ist über Rohertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf gibt für vergleichbare Wohnhäuser (vgl. auch Daten zum Liegenschaftszinssatz) mittlere Rohertragsfaktoren in einer Bandbreite von 19,2 und 26,0 an.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Rohertragsfaktor von rd. 20,1 (vorläufiger Ertragswert ÷ Rohertrag). Aufgrund der beschriebenen Grundstücksmerkmale (Alter, Ausstattung und Zustand, etc.) des Bewertungsobjektes liegt dieser im unteren Bereich der möglichen Bandbreite. Der Ertragswert wird hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

## 6 Verkehrswert

### 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 die Wohngebäude das Sach- und Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Rohertrag, Restnutzungsdauer, Bodenwert, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Die Ergebnisse wurden über veröffentlichte Gebäude- und Ertragsfaktoren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

### Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Hauptstraße 199-201, 53347 Alfter zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 05. September 2022 geschätzt auf

**500.000 EUR**

### Einzelwerte

Bei dem obigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, die aus zwei Grundstücken besteht. Auftragsgemäß sollen auch die Einzelwerte der zwei Grundstücke ermittelt werden. Diese werden im vorliegenden Fall rein rechnerisch wie folgt angegeben:

- Lfd.-Nr. 1, Flurstück 186 rd. 190.000 EUR
- Lfd.-Nr. 2, Flurstück 190 rd. 310.000 EUR

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

Rheinbach, 15. November 2022

*Internetversion des Gutachtens ohne  
Unterschrift*



**Sachverständigenbüro für  
Immobilienbewertung  
Dr.-Ing. Björn Haack**

Weilerweg 12  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086  
Fax: 02226/8989087

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