



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: Grundstück mit Wohnhaus, Doppelgarage und Stallgebäuden

Adresse: Im Ort 4
53343 Wachtberg

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 040/22

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungstichtag:** 08. März 2024

Verkehrswert: 375.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 27 Seiten.
Es wurde in 13 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	6
3 Lage	7
3.1 Makrolage	7
3.2 Mikrolage	9
4 Rechtliche Gegebenheiten	11
5 Beschaffenheit	13
6 Bauliche Anlagen	15
6.1 Baubeschreibung	15
6.2 Zustand und energetische Qualität	16
6.3 Flächen und Aufteilung	18
7 Verfahrenswahl	19
8 Sachwertverfahren	20
8.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	20
8.2 Alterswertminderung	21
8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen	22
8.4 Bodenwert	23
8.5 Marktanpassung und Sachwert	25
9 Verkehrswert	27

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 040/22
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Wohnhaus, Doppelgarage und Stallgebäuden
	Adresse	Im Ort 4, 53343 Wachtberg
	Zubehör	Einbauküche im OG, Zeitwert 0 EUR (wirtschaftlich überaltert)
Auftrag	Datum des Auftrags	21. September 2023
	Ortstermin	08. März 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	08. März 2024
	Abschluss der Recherchen	13. Mai 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	Eigen- sowie Fremdnutzung
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Gebäude	Baujahr	ca. 1971-73 mit Anbau ca. 1994-97
	Brutto-Grundfläche	rd. 685 m ²
	Wohnfläche	rd. 245 m ²
	Restnutzungsdauer (nach fiktiver Modernisierung)	ca. 60 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	1.094 m ²
	Bodenwert (relativ)	219 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	201.486 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.039.950 EUR
	Alterswertminderung (rd. 25,0 Prozent)	259.988 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	779.962 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	23.399 EUR
	vorläufiger Sachwert	1.004.847 EUR
	Sachwertfaktor	0,80
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	803.878 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 428.750 EUR
	Sachwert	375.128 EUR
	Verkehrswert, rd.	375.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 21. September 2023 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur 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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück im Wachtberger Ortsteil Züllighoven, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Im Ort 4
53343 Wachtberg

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus sowie einer Doppelgarage und zwei Stallgebäuden bebaut. Das voll unterkellerte Wohngebäude wurde ein- bis zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 245 m².

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 08. März 2024 im Zeitraum von 12:30 – 13:30 Uhr im Beisein einer Beteiligten, des Vertreters eines Beteiligten sowie einer Bewohnerin des Wohnhauses durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt im Wesentlichen zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück sowie das Wohnhaus und die Doppelgarage 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 08. März 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 13. Mai 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 21. Mai 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 06. Februar 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 29. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Wachtberg vom 29. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 30. Januar 2024
- Schriftliche Auskünfte der Gemeinde Wachtberg über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 31. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 29. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) des Rhein-Sieg-Kreis über Wohnraumförderung vom 31. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus der Denkmalliste der Gemeinde Wachtberg vom 29. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 05. Februar 2024
- Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis vom 07. Februar 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 NRW (LBauO NRW)
- 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 zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 06. Februar 2024 (letzte Änderung 02. August 2023) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29. Januar 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Züllighoven
Blatt.....118

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Züllighoven, Flur 7, Flurstück Nr. 5, Liegenschaftsbuch 0118, Gebäude- und Freifläche, Im Ort 4	1.094
Summe	1.094

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

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

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 26. Oktober 2022 keine 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 wurde das Wohnhaus als Zweifamilienhaus genutzt. Laut Angabe der Bewohnerin des Erdgeschosses im Ortstermin verfügt diese nicht über einen Mietvertrag; die Wohnung wurde zur Nutzung bei Übernahme von Rechnungen eines Verfahrensbeteiligten überlassen. Die Wohnung im OG wird laut Angabe einer Beteiligten beim Ortstermin von einem Miteigentümer bewohnt (Eigennutzung), welcher jedoch nicht anzutreffen war. Über die Nutzungssituation der Stallgebäude liegen keine Informationen vor. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben beim Ortstermin unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und 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.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

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

Entfernungen

- Bonn ca. 18 km
- Koblenz ca. 49 km
- Köln ca. 52 km
- Düsseldorf ca. 93 km
- Aachen ca. 107 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 den Rhein-Sieg-Kreis 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.

Wachtberg (rd. 21.000 Einwohner) im südlichen Nordrhein-Westfalen grenzt unmittelbar an die Bundesstadt Bonn sowie das Land Rheinland-Pfalz an. Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 49,68 km² und gliedert sich in 13 Ortsteile. Früher war Wachtberg der Standort zahlreicher Botschaften (wie Burundi, China und Kambodscha) sowie Residenzen (unter anderem der Demokratischen Republik Kongo, Papua-Neuguinea, Ruanda und Singapur). Heute beherbergt die Gemeinde Institute der Fraunhofer-Gesellschaft,

vormals bekannt als Forschungsgesellschaft für Angewandte Naturwissenschaften. Die Gemeinde zählt aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Großstadt Bonn und ihres gleichzeitig ländlich geprägten Erscheinungsbildes zu den bevorzugten Wohnstandorten im Bonner Raum. So wohnen in Wachtberg viele Menschen, die in Bonner Bundesbehörden und Unternehmen beschäftigt sind. Darüber hinaus war und ist die Gemeinde Wohnort zahlreicher Politiker, die zu Zeiten Bonns als Regierungssitz tätig waren. Die vergleichsweise gehobene Bevölkerungsstruktur spiegelt sich im überdurchschnittlichen Kaufkraftindex von mit 122,3 mehr als deutlich über dem Bundesdurchschnitt ($D = 100$) wider.

Verschiedene Buslinien verbinden die Wachtberger Ortschaften mit Bonn, Meckenheim, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft und Remagen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Bonn-Bad Godesberg, Bonn-Mehlem, Remagen, Meckenheim, Ahrweiler, Bad Neuenahr und Heimersheim. An das Fernstraßennetz ist die Gemeinde Wachtberg über die Bundesautobahnen A 61 und die A 565 angeschlossen.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde	• Ortsteil Züllighoven • Zentrum von Wachtberg ca. 2 km
Nähere Umgebung	Züllighoven ist ein ländlicher geprägter Ortsteil der Gemeinde Wachtberg. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe vorhanden. Aufgrund der ländlichen Lage sind Grün- und Erholungsflächen unmittelbar zu erreichen.
Verkehrsanbindung	• nächste Bushaltestelle (Wachtberg Züllighoven) ca. 130 m • DB-Bahnhof Bonn-Mehlem ca. 9 km • Hauptbahnhof Bonn ca. 18 km • ICE-Bahnhof Siegburg ca. 31 km • Flughafen Köln/Bonn ca. 39 km • Autobahnanschlussstelle Merl (A 565) ca. 9 km
Verkehrsimmissionen	Bei der Straße „Im Ort“ handelt es sich um eine schmale Wohnstraße, welche überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird (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: 08. Mai 2024) 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.
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 nur in der erweiterten Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere in den Zentren von Bonn oder Köln gedeckt werden.
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind aufgrund der geringen Straßenbreiten sowie Grundstückszufahrten nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage mit befestigter Zufahrt.
Hochwassergefährdung	Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 08. Mai 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.
Breitbandversorgung	Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 08. Mai 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 58 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.
Öffentliche Ladeinfrastruktur	Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 26. Februar 2024) sind im Umkreis von 2 km des Bewertungsobjektes keine Ladesäulen vorhanden.

Wohnlage

Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 08. Mai 2024) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt eine mittlere Wohnlageklasse aus (mögliche Abstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Wohnlagenkarte (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 08. Mai 2024)



4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Wachtberg ist das Bewertungsobjekt im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Es befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks wird zudem unterstellt (keine Auskunft der Gemeinde Wachtberg trotz schriftlicher Anfrage), dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Baugenehmigungen

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

- 1. Bauschein Nr. 456/65 (Neubau einer Doppelgarage) vom 04. Mai 1965
- Nachtragsbauschein zum Hauptbauschein Nr. 465/65 vom 05. Mai 1965
- Baugenehmigung AZ 10/30b-BR 2059/71 (Wohngebäude) vom 12. November 1971
- Nachtrags-Bauschein zum Hauptbauschein Nr. 2059/71 vom 30. Dezember 1971
- Erlaubnis Nr. B 2059/71a-1832/73 (Heizungsanlage mit Ölfeuerung und eine oberirdische Behälteranlage) vom 11. Dezember 1973
- Baugenehmigung AZ 63.0-V2-1.832/73a (Errichtung eines Pferdestalles) vom 12. September 1991
- Schlussabnahmeschein AZ 63.0-V2-1.832/73a (Errichtung eines Pferdestalles) vom 16. Oktober 1991
- Baugenehmigung AZ 63.2-V1-1.832/73b (Anbau an das bestehende Wohnhaus) vom 04. Mai 1994
- Bescheid über die Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung AZ 63.2-01832/73/V1 (Anbau an das bestehende Wohnhaus) vom 13. März 1997

Weitere Genehmigungen und Abnahmescheine konnten nicht vorgefunden werden bzw. wurden nicht zur Verfügung gestellt. Das Bewertungsobjekt weist Ausbaumerkmale eines Zweifamilienwohnhauses aus und wurde (augenscheinlich) zuletzt auch so genutzt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unter Berücksichtigung der Lage und des Marktes am wahrscheinlichsten von einer nachhaltigen Nutzung als Einfamilienhaus ausgegangen. Auf dem Bewertungsobjekt sind im Weiteren zwei Stallgebäude vorhanden. In den vorliegenden bauordnungsrechtlich genehmigten Plänen ist jedoch nur ein Stallgebäude eingezeichnet (vgl. auch Flurkarte auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens mit dem Lageplan auf S. 12).

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 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.

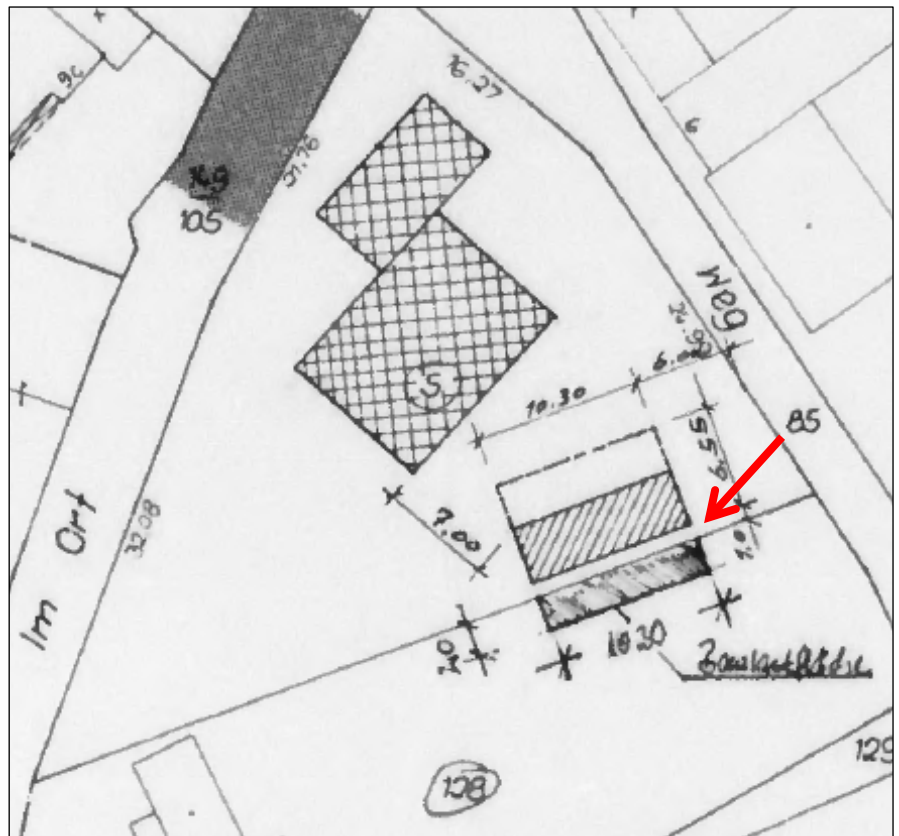
Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis (Bauaufsichtsamt) sind im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Überbau

Anhand der Flurkarte und des Luftbilds ist ersichtlich, dass ein Stallgebäude bereichsweise auf das Nachbargrundstück hinüberraagt (Überbau). Nach den vorliegenden Lageplänen in der Bauakte sollte das Gebäude jedoch lediglich auf dem Bewertungsgrundstück selbst errichtet werden; es wird daher davon ausgegangen, dass es sich hierbei um das Stammgrundstück handelt. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich hier ein als „Baulastfläche“ gekennzeichnete Bereich. Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Nachbargrundstücks lag nicht vor.

Auszug aus dem Lageplan (Bauakte)



Das Grundbuch des Nachbargrundstücks lag vor. Hierin sind keine belastenden Eintragungen in Abt. II vorhanden. Ob diesbezüglich noch weitere Vereinbarungen bestehen (z.B. schuldrechtliche Vereinbarungen, Zahlung einer Überbaurente o.ä.) kann nicht überprüft werden. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Stallgebäude als wertneutral betrachtet. Ein diesbezüglicher Risikoabschlag wird demnach nicht für erforderlich erachtet.

Wohnungsbindung	Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis (per E-Mail) besteht für das Bewertungsobjekt keine beim Rhein-Sieg-Kreis eingetragene Wohnungsbindung.
Denkmalschutz	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wachtberg steht das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Wachtberg.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Straße „Im Ort“ aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.
Abgabenrechtliche Situation	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wachtberg sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Ebenso ist derzeit kein Straßenausbaubeitrag oder Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW zu zahlen. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden, sobald die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Über die Höhe zukünftiger Ausbaubeiträge kann keine Auskunft gegeben werden. 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	Das Grundstück ist sehr unregelmäßig geschnitten, zum rückwärtigen Bereich hin leicht ansteigend und entlang der Straße leicht abschüssig. In der Nutzung ist das Grundstück jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Kellergeschoss kann dabei ebenerdig durch die Doppelgarage betreten werden. Die Freiflächen (Terrasse, Balkon, Garten) sind im Wesentlichen nach Süd-Westen gerichtet.
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) liegt das Bewertungsobjekt über dem auf Braunkohle und Blätterkohle verliehenen Bergwerksfeld „Züllighoven“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Es wird weiterhin mitgeteilt:

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Züllighoven“ ist zu 3/6-Anteil die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr in Berlin, zu 1/6-Anteil die Dyckerhoff GmbH (Biebricher Straße 69 in 65203 Wiesbaden) sowie zu insgesamt 2/6-Anteil mehrere Erbengemeinschaften.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Hiervon wird im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen.

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 ist das Bewertungsobjekt 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 ca. 1965 (Doppelgarage), ca. 1971-73 (Wohnhaus), sowie 1994-97 (Anbau, vgl. auch Baugenehmigungen) <u>Hinweis:</u> 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 mit Doppelgarage • voll unterkellert, ein- bis zweigeschossig (EG, OG) mit nicht ausgebautem DG • Fundamente und Bodenplatte: Beton • tragende Außen- und Innenwände KG: Kellersteine V 75 • Zwischenwände KG: Kalk-Sandstein • Außenmauerwerk EG und OG: Bisotherm-Bimsstein • Innenwände: Bimsstein • Decken: Stahlbeton • Treppen: Stahlbeton mit Kunststeinbelag und Holzgeländer • Fassade: Außenputz • Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung • Heizung: Ölzentralheizung • Doppelgarage: massiv mit Flachdach und Metallschwingtoren, Zugang zum KG • Sonstiges: zwei Kelleraußentreppen, Balkon, Überdachung, Pferdeställe (letzte aufgrund des Zustands als wertneutral zu betrachten)
Bauliche Außenanlagen	• befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, Zufahrt zur Doppelgarage, Terrasse) • Ver- und Entsorgungsleitungen • Einfriedungen
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden: • Fußböden: divers (z.B. Fliesen, Laminat, Teppich und PVC) • Wände: überwiegend gestrichener Glattputz, tapeziert, Küchen mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche mit Verfliesungen • Decken: Holzverkleidung sowie gestrichener Glattputz • Fenster: Kunststofffenster mit Einfach- sowie Doppelverglasung, bereichsweise Kunststoffrollläden • Türen: Stahlzargen mit Holztürblättern, Hauseingangstür vermutlich aus Aluminium mit Glaseinsätzen • Badezimmer EG und OG: mit WC (stehend), Waschbecken, Badewanne und Dusche • Sonstiges: Kellerbereiche mit üblichen Lager- und Technikflächen

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche im OG. 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 50 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem deutlich unterdurchschnittlichen Zustand. Im Rahmen des Ortstermins konnten Unterhaltungsrückstände, Schäden und Verschmutzungen festgestellt werden. Im Flur des OG befand sich z.B. ein Stahlbalken zur Sicherung der Decke (siehe auch Fotos); die Bewohnerin des EG berichtete zudem, dass der Balkon einsturzgefährdet sei. Des Weiteren ließen sich einige Fenster im EG nicht öffnen. Für die Wertermittlung wird zur Herstellung von zeitgemäßem und marktüblichen Verhältnissen von einer Kernsanierung ausgegangen, insbesondere unter Berücksichtigung der folgenden baulichen Maßnahmen und Modernisierungen ausgegangen (fiktiv im Rahmen der Wertermittlung):

- Erneuerung der Dachdeckung, Dämmung der Dachflächen oder obersten Geschossdecken, Dämmung der Kellerdecken
- Erneuerung der Fenster sowie Innen- und Außentüren, gegebenenfalls Dämmung der Außenwände
- Erneuerung der Leitungssysteme (insbesondere Wasser und Elektrik)
- Erneuerung der sanitären Bereiche
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Sanierung der Balkone und Überdeckungen
- Erneuerung des Innenausbaus (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Schalter, Steckdosen und Kleinreparaturen)
- Neugestaltungsmaßnahmen im Bereich der Frei- und Außenflächen

Diesbezüglich wird eine marktübliche Wertminderung in Höhe von 1.750 EUR/m² Wohnfläche für erforderlich erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Es ergibt sich demnach ein Ansatz von 428.750 EUR (1.750 EUR/m² x 245 m² Wohnfläche).

Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation, sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands. Im Zweifel über den Zustand wäre ein entsprechender Fachgutachter zu beauftragen, vgl. auch Bemerkungen unter Kap. 3.4 (Bausubstanzgutachten). Im Gegenzug gehen Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer (vgl. Wertermittlung) von der Realisierung der vorgenannten Maßnahmen aus (fiktive Modernisierung).

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 wurde mir kein Energieausweis vorgelegt. 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. 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.	183 m ²
EG	rd.	183 m ²
OG	rd.	136 m ²
DG	rd.	183 m ²
Summe	rd.	685 m ²

Die Brutto-Grundfläche der Doppelgarage wurde zu rd. 59 m² ermittelt.

Hinweis: Das Dachgeschoss des Anbaus (eingeschossig) befindet sich in einer Ebene mit dem Obergeschoss des Haupthauses (zweigeschossig). In der obenstehenden Tabelle wird jedoch die gesamte Dachgeschossfläche in der untersten Zeile (DG) dargestellt.

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 insgesamt zu rd. 245 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Fläche des Balkons wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit üblichen 25 Prozent angesetzt.
- Die Nutzflächen im Keller erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- 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 entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis.

7 Verfahrenswahl

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 bebaut ist; nachhaltig wird am wahrscheinlichsten von einer Nutzung als Einfamilienhaus ausgegangen. Bei derartigen Objekten stehen bei der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV das Sachwertverfahren (Baukosten von vergleichbaren Objekten) sowie das Vergleichswertverfahren (Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung) im Vordergrund. Die Anwendung des Sachwertverfahrens 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. Der Ertragswert wird insbesondere aufgrund der dörflich geprägten Lage nicht als wesentlich wertbildend angesehen.

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 Sachwertverfahren bewertet wird. Es erfolgt eine Plausibilisierung über veröffentlichte Gebäudefaktoren.

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

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 799 EUR/m² sowie eine gewogene Standardstufe von 3,54. Die Kategorisierung unterstellt (fiktiv) die beschriebenen baulichen Maßnahmen. Im Gegenzug erfolgt eine Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

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

Im vorliegenden Fall ist keine Korrektur erforderlich. Der Kostenkennwert bleibt zunächst ohne weitere Anpassung.

Baupreisentwicklung Die Baupreisentwicklung 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	799 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,790
= Normalherstellungskosten	1.430 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 685 m² ermittelt.

Herstellungskosten der Doppelgarage Die Herstellungskosten der Doppelgarage werden analog bzw. in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte zu rd. 38.500 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
Balkon	9.900 EUR
Außentreppen	12.000 EUR
Summe	21.900 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.430 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	685 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	979.550 EUR
+ Herstellungskosten der Garagen	38.500 EUR
+ in der BGF nicht erfasste Bauteile	21.900 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.039.950 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 gehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses 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 ursprünglich ca. 1971-73 errichtetes Gebäude mit einem Anbau aus ca. 1994-97, für welche im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Modernisierung unterstellt wird. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Zudem wird im Rahmen der Wertermittlung aufgrund des aktuellen Zustands fiktiv von einer Kernsanierung ausgegangen. Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultieren ca. 18-20 Modernisierungspunkte (umfassend modernisiert). Es ergibt sich eine objektbezogene wirtschaftliche Restnutzungsdauer von (fiktiv) rd. 60 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 60 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 25,0 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 259.988 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.039.950 EUR
– Alterswertminderung	259.988 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	779.962 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, Zufahrt zur Doppelgarage, Terrasse)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Erfahrungssätze

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 3 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen (Modellkonformität zum Gutachterausschuss) hinreichend erfasst sind.

**vorläufiger Sachwert
der baulichen Außenan-
lagen**

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	779.962 EUR
x Erfahrungssatz (7 Prozent)	0,03
= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	23.399 EUR

**Sachwert der sonstigen
Anlagen**

Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

8.4 Bodenwert

**Entwicklungszustands-
stufe**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 11 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“.

**Fiktive Aufteilung des
Grundstücks**

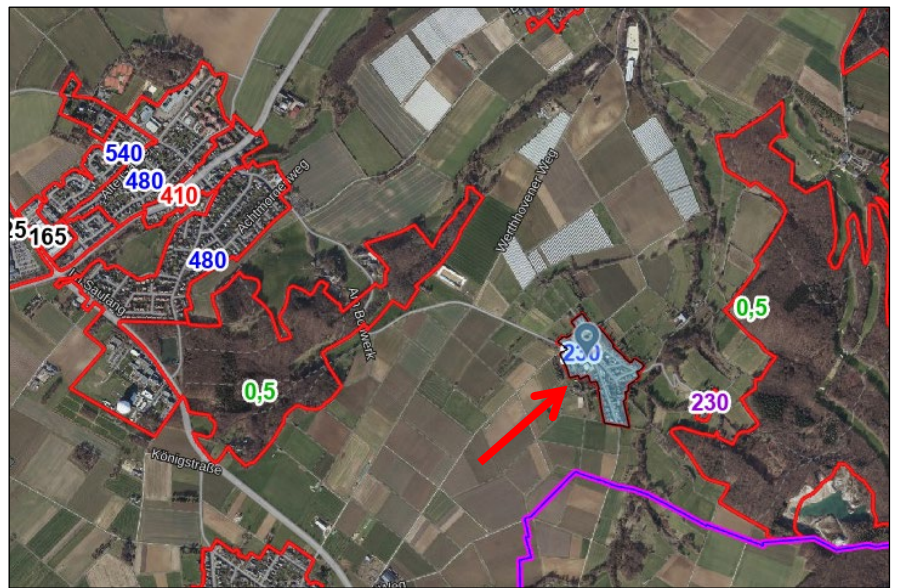
Aufgrund der Größe des Grundstücks (1.094 m²) sowie der örtlichen Gegebenheiten wird für das Grundstück im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Teilung für angemessen erachtet. Es erscheint ein Grundstücksbereich von rd. 840 m² angemessen, der dem Wohnhaus als Umgriffsfläche zuzuordnen ist. Die restliche Fläche umfasst eine Größe von insgesamt rd. 254 m², die im vorliegenden Gutachten als Garten- und Hinterlandfläche (hausnahes Gartenland) eingestuft wird. Es ergibt sich folgende Aufteilung:

- Grundstücksbereich 1 (dem Wohnhaus zugeordnet): ca. 840 m²
- Grundstücksbereich 2 (Garten- und Hinterlandfläche): ca. 254 m²

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: 10. Mai 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 2023 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Wachtberg
Ortsteil	Züllighoven
Nummer	417001
Bodenrichtwert	230 EUR/m ² (ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	500-700 m ²
Bemerkung	Im Ort



**Korrektur wegen der
Grundstücksgröße**

Die Fläche des Grundstücksbereich 1 fällt mit rd. 840 m² größer aus als das Richtwertgrundstück (500-700 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ist ein Abschlag in Höhe von 5 Prozent vorzunehmen. Somit ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert für diesen Bereich von rd. 219 EUR/m² ($= 230 \text{ EUR/m}^2 \times 0,95$).

**Bodenwert für den
Grundstücksbereich 1**

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halten ich demnach für den Grundstücksbereich 1 einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 219 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert dieses Bereichs wie folgt:

Bodenwert (relativ)	219 EUR/m ²
Größe des Grundstücksbereichs 1	840 m ²
Bodenwert (absolut)	183.960 EUR

**Bodenwert für den
Grundstücksbereich 2**

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wird angegeben, dass Garten- und Hinterland im Innenbereich im Median zu rd. 30 Prozent des Bodenrichtwerts gehandelt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Ansatz für angemessen erachtet. Dies entspricht einem relativen Bodenwert für das Garten- und Hinterland von rd. 69 EUR/m² ($= 230 \text{ EUR/m}^2 \times 0,30$). Der Bodenwert für diesen Bereich ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (relativ)	69 EUR/m ²
Größe des Grundstücksbereichs 2	254 m ²
Bodenwert (absolut)	17.526 EUR

Bodenwert

Insgesamt lässt sich der Bodenwert demnach wie folgt ermitteln:

Bodenwert Grundstücksbereich 1	183.960 EUR
+ Bodenwert Grundstücksbereich 2	17.526 EUR
= Bodenwert (absolut)	201.486 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	779.962 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	23.399 EUR
+ Bodenwert	201.486 EUR
= vorläufiger Sachwert	1.004.847 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor und Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

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 des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die veröffentlichte Tabelle endet allerdings bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 700.000 EUR auf vergleichbarem Bodenwertniveau und weist einen Sachwertfaktor von rd. 1,00 aus. Die Tabelle zeigt ein degressives Wachstum im gehobenen Segment.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale, der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung (vgl. Kap. 8) wird im vorliegenden Fall einen Marktanpassungsabschlag von rd. 30 Prozent für sachgerecht (Sachwertfaktor = 0,80) erachtet. Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	1.004.847 EUR
× Sachwertfaktor	0,80
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	803.878 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung der veranschlagten fiktiven Modernisierung in Höhe von rd. 428.750 EUR einzustellen (vgl. Bemerkungen zum Zustand der baulichen Anlage auf S. 16 dieses Gutachtens).

Sachwert

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

Sachwert	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.039.950 EUR
– Alterswertminderung	259.988 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	779.962 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	23.399 EUR
+ Bodenwert	201.486 EUR
= vorläufiger Sachwert	1.004.847 EUR
x Sachwertfaktor	0,80
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	803.878 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	428.750 EUR
= Sachwert	375.128 EUR

Gebäudefaktor aus dem Grundstücksmarktbericht

Eine Plausibilitätskontrolle ist über im Grundstücksmarktbericht des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf veröffentlichte Gebäudefaktoren (EUR/m² Wohnfläche) möglich. Es wurden für vergleichbare Gebäude Faktoren in einer Spanne von 1.750 bis 4.800 EUR/m² (in Mittel rd. 3.150 EUR/m²) veröffentlicht.

Aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert resultiert ein Faktor von rd. 3.281 EUR/m², aus dem Sachwert rd. 1.531 EUR/m². Unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale wird das Ergebnis hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

9 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 wurde für das Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dies hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor und angesetzt. Das Ergebnis wurde über Gebädefaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Im Ort 4 in 53343 Wachtberg zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 08. März 2024 geschätzt auf

375.000 EUR

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

Rheinbach, 21. Mai 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