



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 zwei Wohnhäusern und Garage

**Adresse: Ramelshovener Straße 1-3
53347 Alfter**

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

Aktenzeichen: 023 K 048/23

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungsstichtag: 20. Februar 2024**

Verkehrswert: 285.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 32 Seiten.
Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	7
3 Lage	8
3.1 Makrolage	8
3.2 Mikrolage	10
4 Rechtliche Gegebenheiten	12
5 Beschaffenheit	16
6 Bauliche Anlagen	17
6.1 Baubeschreibung	17
6.2 Zustand und energetische Qualität	18
6.3 Flächen und Aufteilung	20
7 SWOT-Analyse und Gesamtbeurteilung	22
8 Verfahrenswahl	23
9 Sachwertverfahren	24
9.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
9.2 Alterswertminderung	25
9.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen	26
9.4 Bodenwert	27
9.5 Marktanpassung und Sachwert	29
9.6 Plausibilitätskontrollen	30
10 Verkehrswert	32

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 048/23
	Bewertungsobjekt	Grundstück zwei Wohnhäusern und Garage
	Adresse	Ramelshovener Straße 1-3, 53347 Alfter
	Zubehör	zwei Einbauküchen, Zeitwerte ca. 2.500 EUR sowie 0 EUR (wirtschaftlich überaltert)
Auftrag	Datum des Auftrags	28. November 2024
	Ortstermin	20. Februar 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	20. Februar 2024
	Abschluss der Recherchen	19. März 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	teilweise vermietet und Leerstand
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	teilweise vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragspflichtig
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Gebäude	Baujahr	unbekannt sowie ca. 1959-61
	Brutto-Grundfläche	rd. 174 m ²
	Wohnfläche	rd. 85 m ²
	Restnutzungsdauer	ca. 28 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	299 m ²
	Bodenwert (relativ)	540 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	161.460 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	260.432 EUR
	Alterswertminderung (rd. 65,0 Prozent)	169.281 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	91.151 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	6.381 EUR
	vorläufiger Sachwert	258.992 EUR
	Sachwertfaktor	1,10
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	284.891 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 671 EUR
	Sachwert	284.220 EUR
	Verkehrswert, rd.	285.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 28. November 2023 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten sowie die Wertermittlung. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

Bewertungsobjekt Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück in Alfter-Witterschlick, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Ramelshovener Straße 1-3
53347 Alfter

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern sowie einer Garage bebaut. Das teilunterkellerte und zur Hauptstraße ausgerichtete Wohnhaus „Ramelshovener Straße 1,“ wurde eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Eine Wohnfläche von rd. 76 m² wird für herstellbar erachtet (vgl. Bemerkungen zum Denkmalschutz sowie Zustand der baulichen Anlagen). Das nicht unterkellerte, rückwärtige Gebäude „Ramelshovener Straße 3“ wurde zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt rd. 85 m².

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde am 20. Februar 2024 im Zeitraum von 13:00 – 13:50 Uhr im Beisein der Beteiligten sowie eines Rechtsbeistands durchgeführt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück sowie die Wohnhäuser 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 20. Februar 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 19. März 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 22. März 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 18. Januar 2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 23. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Alfter vom 01. Februar 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 25. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Alfter über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 31. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft der e-regio GmbH und Co. KG über Kanalschlussbeiträge vom 25. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 24. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) des Rhein-Sieg-Kreises über Wohnungsbindung vom 23. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Gemeinde Alfter über Denkmalschutz vom 23. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 30. Januar 2024
- Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises vom 01. Februar 2024
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 19. März 2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Stichtag 01. Januar 2023 sowie diverse aktuelle Marktberichte und Internetportale zum örtlichen und nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

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 18. Januar 2024 (letzte Änderung 07. September 2023) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23. 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:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von.....Witterschlick
Blatt.....1906

Bezeichnung	Fläche [m ²]
lfd. Nr. 4: Gemarkung Witterschlick, Flur 4, Flurstück Nr. 1100 Gebäude- und Freifläche, Ramelshovener Straße 1, 3	299
Summe	299

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

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 07. September 2023 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

Die Gebäude „Ramelshovener Straße 3“ war zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet. Die Übersendung des entsprechenden Mietvertrags wurde während des Ortstermins vom Rechtsbeistand eines Beteiligten angekündigt, erfolgte bis dato trotz mehrmaliger Nachfrage jedoch nicht.

Das Gebäude „Ramelshovener Straße 1“ war während des Ortstermins zwar möbliert, befand sich jedoch teilweise im Rohbauzustand und ist unbewohnt. Laut Angaben der Anwesenden liegen für diesen Bereich keine gültigen Mietverträge vor.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

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

Entfernungen

- Bonn ca. 10 km
- Köln ca. 33 km
- Düsseldorf ca. 82 km
- Koblenz ca. 81 km
- Aachen ca. 89 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. 9.500 Studierenden ist an den Standorten Sankt Augustin, Rheinbach und Hennef verortet.

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

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

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

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

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

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

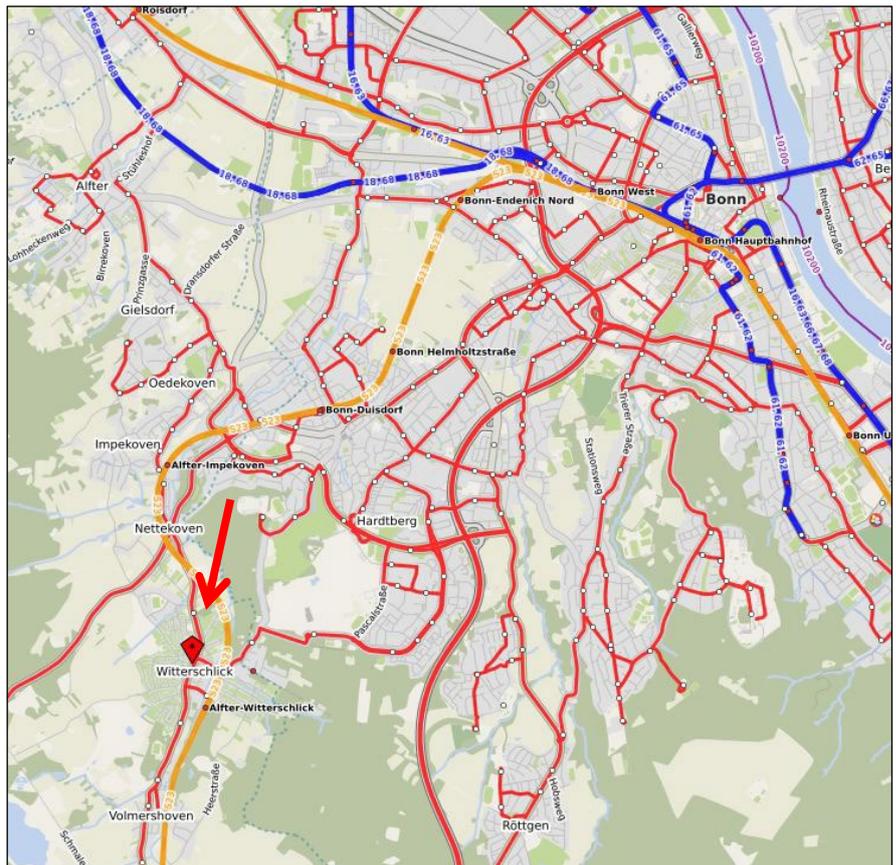
- Ortsteil Witterschlick
- Zentrum von Alfter ca. 3,5 km

Nähere Umgebung

Witterschlick ist ein Stadtteil von Alfter, der für seine Nähe zum Kottenforst und für seinen Industriestandort bekannt ist. Der Ortsteil liegt im Süden von Alfter in der Nähe zu Meckenheim und Bonn. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude vorhanden, überwiegend in geschlossener Bauweise. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Kottenforst) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestellen (Alfter Witterschlick Kirche) ca. 150 m
- S-Bahnhof Alfter-Witterschlick ca. 550 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 9,5 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 24 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 32 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn Hardtberg (A 565) ca. 4 km



© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Verkehrsimmissionen

Bei der Ramelshovener Straße handelt es sich um schmale Erschließungsstraße, die überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Das Bewertungsobjekt liegt zudem an der etwas stärker befahrenen Ortsdurchgangsstraße „Hauptstraße“ (L 113). Zum Zeitpunkt des Ortstermin konnten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm wahrgenommen werden. In der Nähe des Bewertungsobjektes verläuft allerdings eine S-Bahn-Trasse von Bonn nach Euskirchen. Außerdem sind die Steinzeugwerke etwas weiter östlich situiert.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 14. März 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 in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Bonn oder Köln gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Garage 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: 14. März 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 14. März 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 51 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

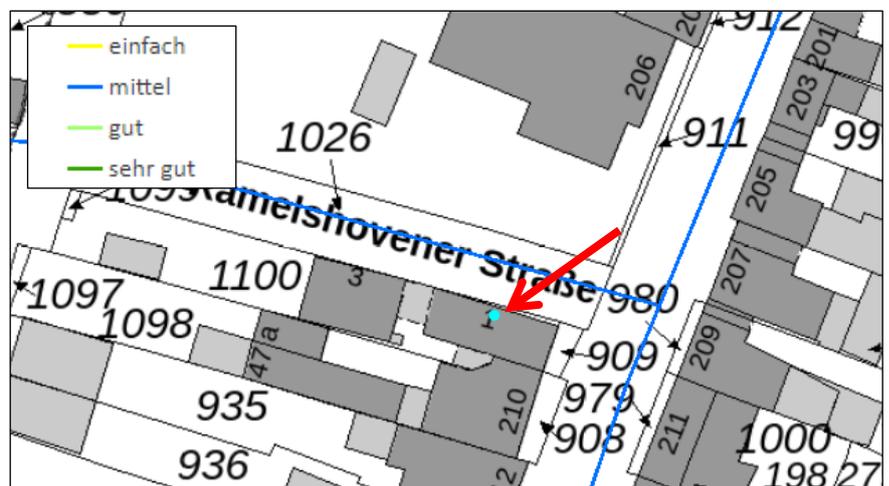
Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 14. März 2024) ist im Umkreis von 2 km des Bewertungsobjektes eine Ladesäule vorhanden.

Wohnlage

Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 14. März 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: 14. März 2024)



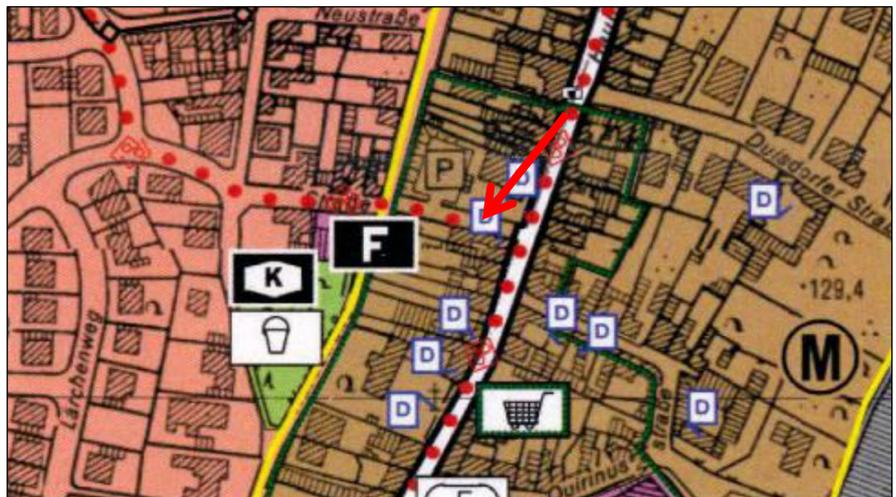
4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Alfter ist das Bewertungsobjekt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter als Mischbaufläche dargestellt. Darüber hinaus befindet es sich innerhalb des Sanierungsgebietes und dem zentralen Nahversorgungsbereich von Witterschlick. Dabei handelt es sich laut fernmündlicher Auskunft der Gemeinde Alfter um eine Darstellung im Flächennutzungsplan und nicht um eine Satzung. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beiträge anfallen.

Es wird weiterhin mitgeteilt, dass sich die genannte Parzelle im unbeplanten Innenbereich von Alfter Witterschlick befindet und bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB bewertet wird. 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.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks wird zudem davon ausgegangen, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- 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:

- Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 436/59 (Erweiterung des Wohnhauses) vom 06. April 1961
- Bauschein Nr. 547/67 (Umbau des Wohnhauses) vom 02. August 1967
- Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 547/67 (Umbau des Wohnhauses) vom 30. Oktober 1967
- Baugenehmigung AZ 63/72-2-957/74 (Errichtung einer Fertiggarage) vom 11. Juli 1974
- Schlussabnahmeschein AZ 63/72-2-957/74 (Errichtung einer Fertiggarage) vom 13. Dezember 1983

Weitere Genehmigungen und Abnahmescheine konnten nicht vorgefunden werden. Die Grundrisspläne datieren den Bauantrag für die Erweiterung des Wohnhauses auf das Jahr 1959. Die Pläne zu den Baugenehmigungen weisen zudem einige Differenzen zum tatsächlich vorgefundenen Zustand auf (siehe auch Anmerkungen auf S. 21 des Gutachtens). 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 sind im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis (per E-Mail) besteht für das Bewertungsobjekt keine eingetragene Wohnungsbindung.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alfter (Untere Denkmalbehörde) ist das Fachwerkhaus Ramelshovener Straße 1 ein Baudenkmal im Sinne des § 2 DSchG NRW und wurde am 19. November 1999 in die Denkmalliste der Gemeinde Alfter eingetragen. Die wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals werden laut Auskunft der Gemeinde Alfter wie folgt beschrieben:

Der 1 1/2-geschossige Fachwerk-Ständerbau entstammt aus dem frühen 19. Jahrhundert. Der Baukörper ist giebelständig zur Hauptstraße und traufständig zur Ramelshovener Straße hin ausgerichtet. Der Fachwerkkörper steht auf einem gekachelten Sockel. Darüber erhebt sich das Erdgeschoß, das auf der Giebelseite ein dreiteiliges Fenster mit Holzlaibungen und auf der Traufseite 2 Fenster, ebenfalls mit Holzlaibungen, aufweist. Das in Fachwerk ausgeführte Obergeschoß hat auf der Giebelseite ein Sprossenfenster.

Das Obergeschoß kragt zur Hauptstraße hin leicht vor. Auf der Traufseite sind Ankerzapfen sichtbar. Das Objekt wurde entlang der Ramelshovener Straße um eine Achse verlängert. Der Anbau sowie die Gefache sind verputzt. Die Dacheindeckung ist neueren Datums.

Es handelt sich bei diesem Objekt um eines der immer seltener werdenden Fachwerkhäuser in unserer Region. Durch seine Bauweise gibt es Aufschluss über die Bauten früherer Jahrhunderte. Das Objekt erhält somit seinen Denkmalwert und seine Bedeutung nicht nur aus der Zeitstellung, sondern auch aus der Bauweise, als ein Vertreter eines Haustyps, der in unserer Zeit immer mehr verschwindet.

Neben der Bedeutung für die wohngeschichtliche Entwicklung ist das Objekt erhaltenswert aus wissenschaftlichen und insbesondere volkswirtschaftlichen Gründen.

Im Rahmen des Ortstermins wurden von den Beteiligten erläutert, dass es nach dem Kauf des Bewertungsobjektes zu einem Gespräch mit Vertretern der Denkmalbehörde kam. Das Protokoll der örtlichen Inaugenscheinnahme aus dem Jahr 2016 wurde seitens der Unteren Denkmalbehörde zur Verfügung gestellt; im folgenden die wesentlichen Inhalte:

- *Die Außenverkleidung am Sockel des Hauses ist komplett zu entfernen, die Balken sind zu säubern, die aufgetragene alte Farbe muss entfernt werden. Danach sind die Balken mit einer Leinölfarbe, schwarz pigmentiert zu streichen. Evtl. nicht zu reparierende Schwellen und Balken des Fachwerks sind zu ergänzen. Die Instandsetzung des Fachwerks muss zimmermannmäßig erfolgen.*
- *Bei der Erneuerung von Fenstern sind vor dem Austausch Ansichts- und Schnittzeichnungen der neuen Fenster vorzulegen. Die Fenster müssen in ihrer Ausführung zweiflügelig sein mit je 2 Sprossen. Für das Abdichten darf kein Silikon verwendet werden. Das Fenster im Erdgeschoss/Giebelseite vorne soll dadurch ersetzt werden, dass das vorhandene Fenster ausgebaut wird und der derzeit fehlende Mittelbalken wieder eingesetzt wird. Danach ist ein Zwillingfenster einzusetzen (ein Fenster rechts und ein Fenster links neben dem Balken). Das Giebelfenster vorne ist ersatzlos zu entfernen und der fehlende Mittelbalken wieder einzusetzen. Sollte zusätzlicher Lichteinfall nötig sein kann der Einbau von Dachflächenfenster in der baurechtlich geringst möglichen Größe und Anzahl genehmigt werden.*
- *Die Dachstuhlinsandsetzung (Ersatz gebrochener oder im Durchmesser stark reduzierter Balken, Aufdoppelung von Sparren) sowie die Zwischen- und/oder Untersparrendämmung ist möglich.*
- *Der alte Außenputz sollte langfristig komplett entfernt werden. Aktuell ist die Instandsetzung geschädigter Gefache durch Backsteine oder Lehmziegel mit Kalkputz ausreichend.*
- *Der alte Verputz innen kann entfernt werden, dann kann von innen die Wand komplett gedämmt werden und ein Lehmputz aufgebracht werden.*
- *Die alten Bleiwasserleitungen und die Abwasserrohre können durch neue ersetzt werden.*
- *In dem dafür vorgesehenen Raum im Erdgeschoss kann ein Badezimmer installiert werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Außenwände nicht gefliest werden dürfen.*
- *Die maroden Kellerbalken dürfen ersetzt werden.*
- *Bestehende Zwischenwände aus Fachwerk können fachwerksichtig hergestellt werden.*
- *Im Innenhof kann anstelle des vorhandenen Baukörpers eine neue Verdachung angebracht werden.*

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass bevor mit den Maßnahmen begonnen werden kann, jeweils eine Genehmigung nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW mit Zeichnungen, Skizzen, Handwerkerangeboten und/oder Material- und Farbnennung zu beantragen und einzuholen ist.

Neben dem kalkulierten, reinen Wertermittlungsergebnis können sich durch den Denkmalschutz einige Vorteile ergeben, z.B.

- Steuerermäßigungen oder -befreiungen
- Öffentliche Fördermittel

Es können sich jedoch auch Nachteile resultieren, z.B.:

- Auflagen durch die Denkmalbehörde, z.B. bei Modernisierungen
- Nutzungs- und Veränderungseinschränkungen

Die beschriebenen Vor- und Nachteile sind von vielen individuellen Aspekten (z.B. Höhe des Steuersatzes oder Art der Modernisierungsmaßnahmen) abhängig. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sich die mit dem Denkmalschutz verbundenen Vor- und Nachteile in etwa ausgleichen und im Rahmen der Wertermittlung keine weitere Berücksichtigung erforderlich ist. Zudem handelt es sich teilweise um persönliche Verhältnisse, die im Rahmen einer Wertermittlung nicht zu berücksichtigen sind. Das Gebäude „Ramelshovener Straße 1“ wird zudem aufgrund seines aktuellen Zustands (siehe auch Anmerkungen auf S. 15 des Gutachtens) als wertneutral erachtet.

Überbau

Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.

Erschließung

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

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alfter wird bescheinigt, dass das Grundstück an einer öffentlichen Straße, die endgültig hergestellt ist, liegt. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) werden nicht erhoben. Straßenausbaubeiträge gemäß §§ 8 KAG NRW wurden für die Ramelshovener Straße mit Bescheid vom 03. November 2022 i.H.v. 7.020,62 EUR festgesetzt. Unter Anrechnung der Vorausleistung i.H.v. 6.350,00 EUR wurde ein Zahlungsgebot i.H.v. von 670,62 EUR festgesetzt. Dieser Betrag wird mit Ablauf des 15. April 2024 vollständig entrichtet. Der Erschließungsbeitrag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§ 8 ImmoWertV) eingestellt.

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der e-regio GmbH & Co. KG ist das Bewertungsobjekt zum Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 KAG NW veranlagt worden und diesbezüglich stehen keine Beiträge zu Zahlungen offen.

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 regelmäßig (rechteckig, vgl. Flurkarte) geschnitten, relativ schmal, im westlichen Bereich leicht ansteigend. Die Freiflächen (Gärten) sind im Wesentlichen nach Nord-Westen gerichtet. Das Grundstück befindet sich zudem an einer Ecklage. Im Rahmen der Wertermittlung wird diesbezüglich eine Reduzierung des Bodenrichtwerts von pauschal 5 Prozent für angemessen erachtet.

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 einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den behördlich vorhandenen 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

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.:
- Ramelshovener Straße 1: unbekannt, vermutlich frühes 19. Jh.
 - Ramelshovener Straße 3: ursprünglich unbekannt, Erweiterung und Umbau ca. 1959-1961 Jahre (vgl. Baugenehmigungen)
- Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
- Bauweise**
- Ramelshovener Straße 1
- teilunterkellert, eingeschossig (EG) mit nicht ausgebautem DG
 - Wände und Fassade: Fachwerk sowie Außenputz
 - Decken: überwiegend Holzbalken
 - Treppen: Holzleiter
 - Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
 - Heizung: Gastherme (situiert im Nachbargebäude Nr. 3)
 - Sonstiges: Hofüberdachung
- Ramelshovener Straße 3
- nicht unterkellert, zweigeschossig (EG, OG) mit nicht ausgebautem DG
 - Fundamente: Stahlbeton
 - Decken: Stahlbeton sowie Holzbalken
 - Treppe: Stahlbeton mit Fliesenbelag
 - Fassade: Außenputz, bereichsweise mit Wärmedämmung
 - Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung sowie geneigtes Flachdach mit Welleternit-Eindeckung
 - Heizung: Gastherme
 - Sonstiges: Fertiggarage
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, Zufahrt zur Garage, Hof), bereichsweise mit Überdachungen
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Einfriedungen
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden (vgl. Fotos):
- Ramelshovener Straße 1
- Fußböden: divers (Fliesen, Kunststein und Laminat) oder
 - Wände: überwiegend gestrichener Innenglatt- sowie Rauputz
 - Decken: gestrichener Innenglattputz
 - Fenster: überwiegend Holzfenster mit Einfachverglasung und Sprossen

- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
- Badezimmer: nur teilweise fertiggestellt
- Sonstiges: Kellerbereich sowie nicht ausgebaute Dachbereiche mit üblicher Lager- und Technikfläche

Ramelshovener Straße 3

- Fußböden: überwiegend Fliesen und Laminat
- Wände: überwiegend tapeziert und gestrichen sowie gestrichener Innenglattputz
- Decken: gestrichener Innenglattputz
- Fenster: überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung, teilweise mit Kunststoffrollläden
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Küche mit Glastürblatt, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz
- Badezimmer: mit WC (hängend) und Dusche
- Sonstiges: nicht ausgebaute Dachbereiche mit üblicher Lager- und Technikfläche

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf zwei Einbauküchen, eine im Gebäude Nr. 1 und eine im Gebäude Nr. 3. Die Küche im Gebäude Nr. 3 wurde laut Angabe beim Ortstermin vor ca. 5-7 Jahren angeschafft. Diesbezügliche Unterlagen wurden mir zugesagt, jedoch bis dato nicht übersendet. Der Zeitwert wird auf 2.500 EUR geschätzt. Der Zeitwert der Küche im Haus Nr. 1 wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung, vgl. Fotos). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzungen der Zubehörwerte handelt.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus „Ramelshovener Straße 3“ ist bereits über 60 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Gesamtunterhaltungszustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Es wurden bislang einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Wärmedämmung, Fenster, Türen und Badezimmer); es besteht dennoch weiterer Bedarf (z.B. Elektrik). Bereichsweise konnten auch kleinere Schäden und Unterhaltungsrückstände festgestellt werden (z.B. Fassade).

Der aktuelle Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten, der Restnutzungsdauer und des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Es bedarf keiner weiteren Berücksichtigung im Sinne des § 8 ImmoWertV.

Das Wohnhaus „Ramelshovener Straße Nr. 1“ ist vermutlich bereits über 200 Jahre alt (siehe Angaben zum Denkmalschutz auf S. 13 des Gutachtens) und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem deutlich unterdurchschnittlichen Zustand. Die baulichen Anlagen weisen Unterhaltungsrückstände und Schäden auf, zudem besteht Modernisierungstau (vgl. auch Fotos). Es müssen insbesondere folgende Arbeiten am Gebäuden durchgeführt werden:

- Erneuern von Fußbodenbelägen
- Entfernen veralteter Wand- und Deckenverkleidungen sowie Durchführung von Pützer-, Maler- und Tapezierarbeiten

- Erneuern von Türen und Fenstern
- Erneuern von Steckdosen und Lichtschaltern
- Fertigstellung oder Erneuern des Badezimmers
- Technische Trennung vom Gebäude Nr. 3 und Einbau einer neuen, zentralen Heizungsanlage
- Überprüfen der Haustechnik (Elektrik, Wasser und Abwasser) mit erforderlichen Erneuerungen
- Ausbessern einiger Fassadenbereiche
- Neueindeckung des Daches mit entsprechender Dämmung
- wohnlicher Ausbau des Dachgeschosses

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären weitere Maßnahmen denkbar. Diesbezüglich sind zudem insbesondere die Belange und Ansprüche des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Die baulichen Anlagen entsprechen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Lebensverhältnisse. Aufgrund dieser Tatsache wird das Gebäude im Rahmen der Wertermittlung als wertneutral eingestuft. Es erfolgt kein Kostenansatz im Rahmen des Sachwertverfahrens und kein Mietansatz im Rahmen des Ertragswertverfahrens.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden. 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. Die Pflicht besteht nicht bei denkmalgeschützten Gebäuden. Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG überwiegend nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen. 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 Ramelshovener Straße 3 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	
EG	rd.	59 m ²
OG	rd.	72 m ²
DG	rd.	43 m ²
Summe	rd.	174 m²

Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes Ramelshovener Straße 1 ergibt sich zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	10 m ²
EG	rd.	56 m ²
DG	rd.	56 m ²
Summe	rd.	122 m²

Die Brutto-Grundfläche der Garage wurde mit rd. 18 m² ermittelt.

Hinweis: Für das KG/DG des Gebäudes Ramelshovener Straße 1 lag kein Grundrissplan vor. Ein Teil des OG des Gebäudes Ramelshovener Straße 3 wird in den vorhandenen Grundrissplänen nicht abgebildet. Die Ansätze hierfür erfolgen auf der Basis von Annahmen bzw. Schätzungen.

Wohnfläche

Die Wohnflächen 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 für das Gebäude Ramelshovener Straße 3 insgesamt zu rd. 85 m². Für das Gebäude Ramelshovener Straße 1 wird nach Ausbau (EG und DG) eine Wohnfläche von ca. 76 m² für erzielbar erachtet.

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Nutzflächen im Keller und im nicht ausgebauten DG 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 maßstabgerechte Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis.

Hinweis: Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten einige Differenzen zu den Plänen festgestellt werden. Bezüglich des Gebäudes Ramelshovener Straße 1 befindet sich die Treppe zum DG in der Waschküche, das Badezimmer ist nicht eingezeichnet. Bezüglich des Gebäudes Ramelshovener Straße 3 befindet sich im EG rechts ein Wohnzimmer ohne Wandeinzug, zudem liegt über diesem Zimmer noch ein weiteres Geschoss (vergleiche insbesondere Ansicht auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** mit den Fotos auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**)

7 SWOT-Analyse und Gesamtbeurteilung

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt ist stark von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig und reagiert sensibel auf Veränderungen in der Wirtschaft. Schlüsselfaktoren, die die Abhängigkeit des Immobilienmarktes verdeutlichen:

- Zinsniveau der Kapitalmärkte
- Finanzpolitik und Finanzmarktstabilität
- Wirtschaftswachstum und Beschäftigungslage
- Einkommen der Haushalte und Inflationsrate

Die diesbezüglichen, wesentlichen Short-Facts stellen sich wie folgt dar:

BIP-Wachstum	2021	2022	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023
	+2,8 %	+1,8 %	-0,4 %	-0,7 %	-0,4 %

Arbeitslosenquote	2021	2022	10/2023	11/2023	12/2023
	5,7 %	5,3 %	5,7 %	5,6 %	5,7 %

ifo-Geschäftsklima	2021	2022	10/2023	11/2023	12/2023
	97,3 %	90,4 %	86,9 %	87,2 %	86,4 %

Inflationsrate	2021	2022	10/2023	11/2023	12/2023
	3,1 %	6,8 %	3,8 %	3,2 %	3,7 %

Bauzinsen	2019	2020	2021	2022	2023
	1,5 %	1,2 %	1,3 %	1,0 %	4,0 %

SWOT-Analyse

Eine SWOT-Analyse erlaubt die Positionsbestimmung sowie strategische Ausrichtung eines Immobilieninvestments. Sie greift die voranstehend dokumentierten Grundstücksmerkmale auf und bewertet diese; zudem werden Trends und Entwicklungen im Markt aufgezeigt. Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes lassen sich zusammenfassend wie folgt benennen:

Strength / Stärken	Weakness / Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • hohe Nachfrage nach Wohnraum im Köln-Bonner Raum bei relativ geringem Angebot • marktgängige Grundstücksgröße 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausstattung und Zustand • Ecklage sowie Zuschnitt • Zwänge im baulichen Bestand
Opportunities / Chancen	Threats / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • weiteres Wachstum der Region • reduzierte Neubautätigkeiten auf dem Markt 	<ul style="list-style-type: none"> • weiteres Abkühlen des Marktes • zuletzt stark gestiegene Baukosten

Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer mittleren Lage von Alfter und weist positive (z.B. marktgängige Grundstücksgröße), jedoch auch einige negative (z.B. Ausstattung und Zustand, Zwänge im baulichen Bestand) Grundstücksmerkmale auf. Trotz des zuletzt etwas abgekühlten Immobilienmarktes ist im Köln-Bonner-Raum nach wie vor eine erhöhte Nachfrage festzustellen. Den Stärken und Chancen der SWOT-Analyse des Objektes stehen auch Schwächen und Risiken entgegen. Insgesamt kann für das Bewertungsobjekt eine leicht unterdurchschnittliche Position auf dem örtlichen

Immobilienmarkt festgestellt werden.

8 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 zwei Wohnhäusern bebaut ist; dabei wird Gebäude Nr. 1 als wertneutral betrachtet und nicht weiter berücksichtigt. 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. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

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 den Ertragswert, Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sowie recherchierte Gebäundefaktoren.

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
- × Marktanpassung über Sachwertfaktor
- ± ggf. Marktanpassung
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Baupreientwicklung

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

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	820 EUR/m ²
x Baupreientwicklung	1,790
= Normalherstellungskosten	1.468 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 174 m² ermittelt.

Herstellungskosten der Garagen

Die Herstellungskosten der Garage werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte zu rd. 5.000 EUR ermittelt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.468 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	174 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	255.432 EUR
+ Herstellungskosten der Garagen	5.000 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	260.432 EUR

9.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

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

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1959-61 errichtetes Gebäude (Ramelshovener Straße 1 ohne Berücksichtigung), welches in der Vergangenheit bereits Modernisierungen erfahren hat (vgl. Fotos, z.B. Wärmedämmung eines Fassadenbereichs). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Zur Bemessung der Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall wird daher auf das „Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ aus der ImmoWertV zurückgegriffen. Für das Bewertungsobjekt trifft dabei am ehesten der Modernisierungsgrad „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zu. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 28 Jahren, welche im Rahmen der Wertermittlung angehalten wird.

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 28 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 65,0 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 169.281 EUR

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	260.432 EUR
– Alterswertminderung	169.281 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	91.151 EUR

9.3 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 Garage, Hof), bereichsweise mit Überdachungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

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

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	91.151 EUR
x Erfahrungssatz (7 Prozent)	0,07
= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	6.381 EUR

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

9.4 Bodenwert

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

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

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 15. März 2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Alfter
Ortsteil	Witterschlick
Nummer	401006
Bodenrichtwert	460 EUR/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Bemerkung	Hauptstr.



Der Bodenrichtwert kann im vorliegenden Fall nicht unmittelbar übernommen werden, da dieser sich in seinen beschreibenden Merkmalen von den Eigenschaften des Bewertungsobjektes unterscheidet. Der Bodenrichtwert ist daher nicht geeignet im Sinne der ImmoWertV.

Westlich vom Bewertungsobjekt befindet sich jedoch eine Bodenrichtwertzone, welche folgende Merkmale aufweist:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Alfter
Ortsteil	Witterschlick
Nummer	401002
Bodenrichtwert	540 EUR/m ² (Ein-/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	500-700 m ²
Bemerkung	Lambertusstraße.

Dieser Bodenrichtwert wird als angemessen erachtet und im Rahmen der Wertermittlung entsprechend angehalten.

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Das Grundstück fällt mit einer Fläche von insgesamt 299 m² kleiner aus als das Bodenrichtwertgrundstück (500-700 m²). Diesbezüglich ist eine Korrektur vorzunehmen. Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf gibt in seinem Grundstücksmarktbericht an, dass bei Baugrundstücken kleiner als 500 m² ein Zuschlag von 5 Prozent vom Bodenrichtwert vorzunehmen ist. Im vorliegenden Fall wird es aufgrund des Zuschnitts sowie der Topographie für angemessen erachtet, diese Anpassung nicht vorzunehmen. Der Bodenrichtwert bleibt unverändert bei 540 EUR/m².

Bodenwert

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 halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 540 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	540 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	299 m ²
= Bodenwert (absolut)	161.460 EUR

9.5 Marktanpassung und Sachwert

vorläufiger Sachwert

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	91.151 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	6.381 EUR
+ Bodenwert	161.460 EUR
= vorläufiger Sachwert	258.992 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss für vergleichbare Objekte (Objektart, Bodenwertniveau und vorläufiger Sachwert) ein Marktanpassungszuschlag von rd. 50 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,50).

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 39 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung ist im vorliegenden Fall ist eine Senkung des Sachwertfaktors erforderlich (z.B. Zins- und Marktentwicklung, mittlere Wohnlage in Alfter-Witerschlick, bauliche Zwänge im Bestand, etc.).

Es wird eine Reduzierung um 40 Basispunkte auf rd. 1,10 für sach- und marktgerecht 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	258.992 EUR
× Sachwertfaktor	1,10
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	284.891 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist die Wertminderung aufgrund des Erschließungsbeitrags in Höhe von rd. 671 EUR im Sinne des § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Sachwert

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

Sachwert	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	260.432 EUR
– Alterswertminderung	169.281 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	91.151 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	6.381 EUR
+ Bodenwert	161.460 EUR
= vorläufiger Sachwert	258.992 EUR
× Sachwertfaktor	1,10
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	284.891 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	671 EUR
= Sachwert	284.220 EUR

9.6 Plausibilitätskontrollen

Ertragswertverfahren

Vergleichbare Wohnhäuser werden, wie weiter oben bereits beschrieben, in der Regel nicht (ausschließlich) nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass derartige Objekte vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Auch eine Kalkulation vor dem Hintergrund einer ersparten Miete liegt nahe. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Rohertrag	10.680 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	1.890 EUR/Jahr
= Reinertrag	8.790 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	3.391 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	5.399 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	21,008
= Gebäudeertragswert	113.422 EUR
+ Bodenwert	161.460 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	274.882 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	671 EUR
= Ertragswert	274.211 EUR

Der Ertragswert bestätigt das Ergebnis in seiner Größenordnung (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz = 2,1 Prozent).

Hinweis: Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wurde der Rohertrag mit einer marktüblich erzielbare Miete von 890 EUR/Monat für das Wohnhaus sowie die Garage kalkuliert. Angaben zur tatsächliche Miete (siehe auch Anmerkungen auf S. 7 des Gutachtens) liegen nicht vor.

Ansonsten wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ertragswert als grobe Plausibilitätskontrolle dient, da vergleichbare Objekte in Alfter durchaus auch einen Mietmarkt aufweisen können. Wegen der untergeordneten Rolle dieses Verfahrens (vgl. auch ausdrückliche Bemerkungen zur Verfahrenswahl) erfolgt hier jedoch keine ausführliche Ableitung und Begründung sämtlicher Eingangsgrößen.

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über die Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses vom 19. März 2024 lagen die Preise für vergleichbare Gebäude in der Gemeinde mit dem Bewertungsobjekt in den Jahren zwischen 2018 und 2024 (nach konjunktureller Anpassung) zwischen rd. 2.975 EUR/m² (unteres Quartil) und 4.246 EUR/m² (oberes Quartil), im Median rd. 3.481 EUR/m².

Aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert resultiert ein Faktor von rd. 3.352 EUR/m². Unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale wird das Ergebnis hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

Gebädefaktor aus dem Grundstücksmarktbericht

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über im Grundstücksmarktbericht des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf veröffentlichte Gebädefaktoren (EUR/m² Wohnfläche) möglich. Für Gebäude vergleichbarer Bauweise auf vergleichbarem Bodenwertniveau wurden Faktoren von rd. 1.750 bis 4.900 EUR/m² veröffentlicht, im Mittel rd. 3.550 EUR/m². Der Sachwert wird hierdurch erneut in seiner Größenordnung bestätigt.

10 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 angesetzt. Das Ergebnis wurde über den Ertragswert, Daten aus der Kaufpreissammlung sowie veröffentlichte Gebädefaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Ramelshovener Straße 1-3 in 53347 Alfter zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 20. Februar 2024 geschätzt auf

285.000 EUR

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

Rheinbach, 22. März 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