



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 Reihenmittelhaus

**Adresse: Lorenweg 60
53347 Alfter**

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

Aktenzeichen: 023 K 073/22

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungstichtag: 08. März 2023**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 35 Seiten.
Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Wertrelevante Merkmale	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.3	Bauliche Anlagen	10
2.4	Sonstiges	13
3	Wertermittlung	15
3.1	Verfahrenswahl	15
3.2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	16
3.3	Alterswertminderung	18
3.4	Sachwert der baulichen Außenanlagen	18
3.5	Bodenwert	19
3.6	Marktanpassung und Sachwert.....	20
3.7	Plausibilitätskontrollen.....	21
4	Verkehrswert	22

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 073/22
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Reihenmittelhaus
	Adresse	Lorenweg 60, 53347 Alfter
	Zubehör	Einbauküche, Zeitwert 3.000 EUR
Auftrag	Datum des Auftrags	31. Januar 2023
	Ortstermin	08. März 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	08. März 2023
	Abschluss der Recherchen	25. Mai 2023
Rechtliches	Miete / Mietverträge	laut Angabe nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	Baureifes Land (Bebauungsplan)
	Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr des Wohngebäudes	ca. 1994
	Brutto-Grundfläche	ca. 217 m ²
	Wohnfläche	ca. 106 m ²
	Restnutzungsdauer	ca. 51 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	239 m ²
	Bodenwert (relativ)	567 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	135.513 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	298.523 EUR
	Alterswertminderung (36,3 %)	108.364 EUR
	Sachwert der baulichen Anlagen	190.159 EUR
	Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.311 EUR
	vorläufiger Sachwert	338.983 EUR
	Sachwertfaktor	1,24
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	420.339 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Sachwert	420.339 EUR
	Verkehrswert, rd.	420.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	<p>Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</p> <p><u>Hinweis:</u> 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.</p>
Bewertungsobjekt	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in Alfter-Witterschlick, das mit einem Reihenmittelhaus bebaut ist. Das vollständig unterkellerte Wohngebäude wurde eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 106 m².</p>
Grundbuchrechtliche Angaben	<p>Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:</p> <p>Amtsgericht Bonn Grundbuch von..... Witterschlick Blatt..... 1745 Lfd. Nr. 1 Gemarkung Witterschlick Flur 5 Flurstück-Nr..... 587 Größe 239 m²</p>
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung wurde am 08. März 2023 in dem Beisein der beiden Miteigentümer durchgeführt. Es konnten sowohl das Grundstück als auch die baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt.</p>
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	<p>Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 08. März 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 25. Mai 2023 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.</p>
Wesentliche rechtliche Grundlagen	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)• Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)• Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

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

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 14. Februar 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 21. Februar 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Alfter vom 06. März 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 22. Februar 2023
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Alfter über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 30. März 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 28. Februar 2023
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) des Rhein-Sieg-Kreises über Wohnungsbindung vom 22. Februar 2023
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Gemeinde Alfter über Denkmalschutz vom 24. Februar 2023
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 07. März 2023
- Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises vom 24. Februar 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 16. März 2023
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 8., Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2017 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung. Neuwied, Krefeld: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen, laufende Ergänzungslieferungen, Bad Neuenahr: Sprengnetter Verlag GmbH
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage in der Region und im Gemeindegebiet

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Rhein-Sieg-Kreis
- Gemeinde Alfter, Ortsteil Witterschlick (Zentrum ca. 750 m)
- Entfernung zum Zentrum von Alfter ca. 4,5 km (Oedekoven)

Entfernungen

- Bonn ca. 13 km
- Köln ca. 44 km
- Düsseldorf ca. 87 km
- Koblenz ca. 87 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend freistehende, ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, Doppelhaushälften und Reihenhäuser vorhanden (Neubaugebiet in den 1990er Jahren). In der Nähe befinden sich der Sportsplatz Volmershoven, die Turnhalle Witterschlick, ein Tennisplatz sowie die Tongrube Witterschlick. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Waldville und Kottenforst) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Alfter Wilde Str.) ist ca. 200 m entfernt
- S-Bahnhof (Witterschlick) mit Verbindung nach Euskirchen und Bonn ca. 1 km entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 10 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn ca. 23 km
- Autobahnanschlussstelle Hardtberg (A 565) ca. 6,5 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 32 km entfernt

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind aufgrund der geringen Breite sowie der vielen Zufahrten zu den Grundstücken nur begrenzt Parkmöglichkeiten vorhanden. Zum Bewertungsobjekt gehören keine Garagen oder Stellplätze. Diese sind aufgrund der Reihenbebauung auf dem Grundstück auch nicht herstellbar.

Hinweis: Im Rahmen des Ortstermins wurde mir von den Beteiligten eine Garage auf dem etwas weiter nördlich liegenden Flurstück Nr. 584 gezeigt. Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bonn vom 31. Januar 2023 ist diese jedoch nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine Berücksichtigung im Gutachten erfolgt demnach ausdrücklich nicht.

Verkehrsimmissionen

Bei dem Lorenweg handelt es sich um eine schmale innerörtliche Wohnstraße, die überwiegend von den Anwohnern befahren wird. Zum Zeitpunkt des Ortstermin konnten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm wahrgenommen werden.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Stand: 28. März 2023) 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 oder Emissionen	Sonstige Immissionen oder Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Infrastruktur	Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren und erweiterten (z.B. Oedekoven und Bonn-Duisdorf) Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere in den Zentren von Bonn und Köln gedeckt werden.
Wohnlage	Das Portal www.wohnlagenkarte.de geht für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt von einer guten Wohnlage aus (mögliche Abstufungen: einfache, mittlere, gute, sehr gute Wohnlage und TOP-Wohnlage). Eine kommunale Ausweisung von Wohnlagenqualitäten existiert nicht.
Breitbandversorgung	Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 94 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit $80 \leq x$ Prozent angegeben.
Wohnlage	Das Portal www.wohnlagenkarte.de geht für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt von einer guten Wohnlage aus (mögliche Abstufungen: einfache, mittlere, gute, sehr gute Wohnlage und TOP-Wohnlage). Eine kommunale Ausweisung von Wohnlagenqualitäten existiert nicht.
Lagebeurteilung insgesamt	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none">• gute Wohnlage von Alfter-Witterschlick• keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen• gute Verkehrsanbindung, mittlere bis gute Infrastruktur• Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

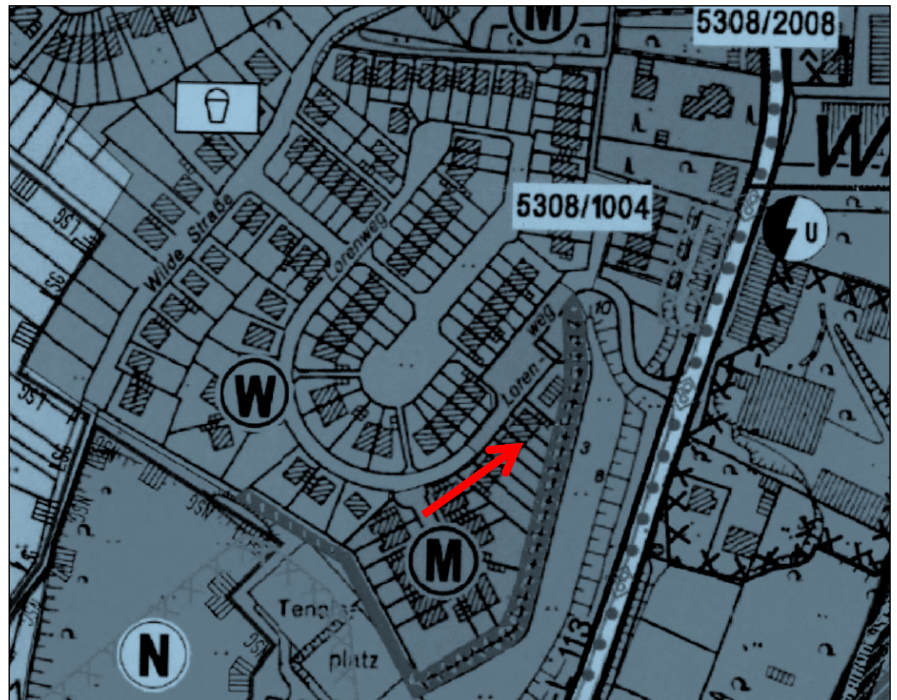
Miete / Mietverträge	Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt des Ortstermins von einem Mit-eigentümer bewohnt. Laut Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung sind keine gültigen Mietverträge vorhanden. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche mietrechtliche Aussage.
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 14. Februar 2023 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 30. Dezember 2022 keine weitere Eintragung vorhanden.
Baulasten	Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 22. Februar 2023 sind für das zu bewertende Grundstück Alfter, Lorenweg 60 (Gemarkung Witterschlick, Flur 5, Flurstück Nr. 587) keine Baulasten eingetragen.
Bau- und Planungsrecht	Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Alfter vom 06. März 2023 (Stand 23. Februar 2023) ist das zu bewertende Grundstück aus dem Grundbuchamt Bonn, Buchungsblattbezirk Witterschlick, Gemarkung Witterschlick, Flur 5, Flurstück 587, gelegen „Lorenweg 60“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter als Mischbaufläche dargestellt.

Die genannten Parzellen befinden sich zudem im Bebauungsplan 059 „Wilde Straße“, Ursprungsplan, Rechtskraft gemäß BauGB vom 19. August 1976. Dieser trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig
- Satteldach (S) und Walmdach (W)

Im Übrigen wird auch auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen, hierbei beispielsweise Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Stellplätze, Erhaltungsgebot, Pflanzgebot, Höhenlage und Höhe, Schutzanlagen und Verkehrsflächen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter

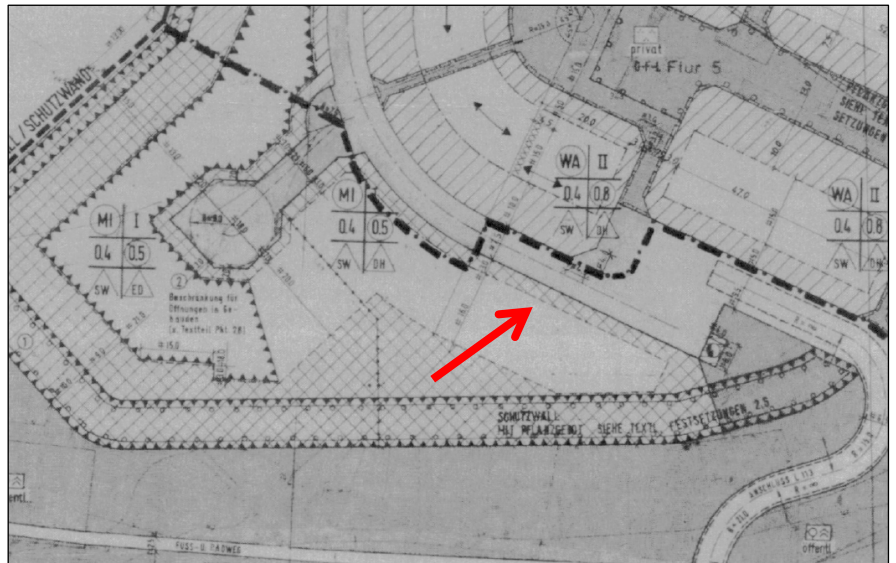


Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks wird auf der Basis der vorliegenden schriftlichen Auskunft der Gemeinde Alfter vom 06. März 2023 ergänzend mitgeteilt, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Umlegung oder Flurbereinigung
- Landschaftsschutz
- Überschwemmungsgebiet

Laut ergänzender schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alfter vom 30. März 2023 liegt das Grundstück nicht in einem Bodenordnungs-, Entwicklungs- oder Sanierungsgebiet. Es wird zudem unterstellt, dass keine Erhaltungs-, Vorgarten- oder Gestaltungssatzungen bestehen.

Auszug aus dem Bebauungsplan 059 „Wilde Straße“, Ursprungsplan



Baugenehmigungen

Seitens des Rhein-Sieg-Kreises wurden mir insbesondere folgende digitale Dokumente aus der Bauakte zur Verfügung gestellt:

- Bauantrag (Neubau eines Reihenmittelhauses) vom 22. Februar 1994
- Zustimmung nach § 64 (1) BauO zu Antrag vom 22. Februar 1994 AZ 63.2-V1-1.171/94 vom 04. November 1994
- Bauschein AZ: 63.2-V1-1.171/94 (Errichtung eines Einfamilienhauses) vom 04. November 1994
- Befreiungsbescheid AZ: 63.2-V1-1.171/94 zur Überschreitung der maximalen Gaubenlänge
- Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze an den Außennecken um ca. 80 cm vom 19. August 1994
- Rohbauabnahmeschein zu Bauschein AZ: 63.2-V1-1.171/94 (Neubau eines Reihenmittelhauses) vom 28. Dezember 1994
- Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein AZ: 63.2-V1-1.171/94 (Neubau eines Reihenmittelhauses) vom 31. Juli 1995

Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen davon ausgegangen, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen grundsätzlich den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder zumindest Bestandsschutz genießen. Hierbei handelt es sich allerdings ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) des Rhein-Sieg-Kreises vom 22. Februar 2023 besteht für das Objekt Lorenweg 60, 53347 Alfter, keine beim Rhein-Sieg-Kreis eingetragene Wohnungsbindung. Für die Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine entsprechenden Rechte resultieren.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Gemeinde Alfter vom 24. Februar 2023 liegt für das Flurstück Gemarkung Witterschlick, Flur 5, Flurstück 587, Lorenweg 60, 53347 Alfter kein Eintrag in der Denkmalliste der Gemeinde Alfter vor. Es wird unterstellt, dass das Grundstück auch nicht im Schutzbereich eines eingetragenen Bodendenkmals oder vermuteten Bodendenkmals nach dem Denkmalschutzgesetz liegt.

Erschließung

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

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alfter vom 30. März 2023 liegt das Grundstück an einer öffentlichen Straße, die endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB werden nicht mehr erhoben.

Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW werden gegebenenfalls bei Erneuerung bzw. Verbesserung erhoben. Maßnahmen, die Beitragspflichten gem. § 8 KAG NRW auslösen könnten, sind nach derzeitigen Investitionsplan der Gemeinde Alfter nicht vorgesehen.

Laut ergänzender schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der e-regio GmbH & Co. KG ist das Flurstück 587, Gemarkung Witterschlick, Lorenweg 60 in 53347 Alfter gemäß § 8 KAG NRW zum Kanalanschlussbeitrag veranlagt worden und es stehen diesbezüglich keine Beiträge mehr zur Zahlung offen.

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

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

2.3 Bauliche Anlagen

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
- Baujahr** laut vorliegender Unterlagen ca. 1994
- Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist jedoch für die Wertermittlung nicht wesentlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
- Bauweise der baulichen Anlagen**
- Massivbauweise (Reihenmittelhaus), voll unterkellert, eingeschossig (EG) mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden
 - Fundament: Bodenplatte aus Stahlbeton
 - Außenwände: Mauerwerk 30 cm
 - Kellerwände außen/innen: Mauerwerk 30 cm/Mauerwerk 17⁵
 - Trennwände: Mauerwerk 11⁵
 - Decken: Stahlbeton (nach stat. Berechnungen)
 - Fassade: Kratzputz
 - Treppen: Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Handlauf aus Eisen
 - Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
 - Heizung: Gasheizung mit zentraler Warmwasserbereitung (über vier rückwärtige Solarpanel), Fußbodenheizung, bereichsweise nachgerüstete Heizkörper
 - Sonstiges: eine mittige Satteldachgaube (rückwärtig), eine Satteldachgaube (straßenseitig), eine geteilte Satteldachgaube mit Nachbarhaus (straßenseitig)
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden (insgesamt einfach, vgl. Fotos):
- Fußböden: überwiegend Fliesen
 - Wände: überwiegend tapeziert oder mit Raufaser tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel, Sanitärbereiche überwiegend verflies
 - Decken: überwiegend tapeziert oder mit Raufaser tapeziert und gestrichen oder gestrichener Glattputz, teilweise auch Holzverkleidungen (Wohn- und Essbereich)
 - Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung und überwiegend Kunststoffrollläden
 - Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Eingangstür augenscheinlich aus Kunststoff mit Glaselementen
 - Gäste-WC im EG: mit WC, Bidet und Handwaschbecken
 - Badezimmer im DG: mit WC, zwei Waschbecken und Badewanne
 - Badezimmer im KG (Waschkeller): mit Waschbecken und Dusche
 - Überwiegend nicht ausgebaute Keller- und Spitzbodenbereiche (Flächen ohne relevanten Wohnwert)
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, rückwärtige Terrasse mit Markise)
 - Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen
 - Holzgartenhaus

Zustand der baulichen Anlagen

Das zu bewertende Gebäude ist rd. 30 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung weitestgehend in einem durchschnittlichen Gesamterhaltungszustand. Es wurde weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlich wertrelevanten Baumängel, Bauschäden oder Unterhaltungsrückstände festgestellt werden.

Der aktuelle Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung im Wesentlichen durch den Ansatz der Normalherstellungskosten, der Alterswertminderung sowie des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

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

Energetische Qualität

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

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 71 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um Gebäude jüngeren bis mittleren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst.

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

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der Katasterkarte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjektes ergibt sich insgesamt zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	77 m ²
EG	rd.	70 m ²
DG	rd.	70 m ²
Summe	rd.	217 m²

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 und mit der vorliegenden Flächenberechnung aus der Bauakte verglichen. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche wie folgt:

Geschoss	Wohnfläche	
EG	rd.	60 m ²
DG	rd.	46 m ²
Summe	rd.	106 m²

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Es erfolgte eine 50-prozentige Berücksichtigung der Flächen unter den Dachschrägen (lichte Höhe zwischen 1 m und 2 m). Flächen unter 1 m lichte Höhe wurden nicht angerechnet.
- Die Flächen der Terrasse im EG wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit 25 Prozent angesetzt.
- Die Nutzflächen im Keller und im Spitzboden 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.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche. Der Zeitwert wird auf 3.000 EUR geschätzt. Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 07. März 2023 liegt das Grundstück Gemarkung Witterschlick, Flur 5, Flurstück 587, über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern, deren letzte Eigentümer nicht mehr erreichbar sind. Es wird weiterhin mitgeteilt:

Ehemaliger Eigentümer dieser Bergbauberechtigung war der H.J. Braun Tonbergbau. Seit 1880 wird hochwertiger Blauton im Raum Witterschlick, sowohl im Untertage- als auch im Tagebau, gefördert. Die Auskunftsfläche liegt innerhalb eines ehem. Abbaubereichs der Fa. Vygen, die ab 1945 diesen Tontagebau von der Friedrich Krupp AG übernahm. Die Fa. Vygen ging Ende der 60er Jahre an die Servaiswerke über, deren Wittelschlicker Betriebstätten 1974 an die Firma H.J. Braun übergangen. Den vorliegenden risslichen Unterlagen ist zu entnehmen, dass die o.a. Auskunftsfläche sich in einem Bereich befindet, der im Jahr 1947 abgebaut wurde (Tagebau). Über die anschließende Wiedernutzbarmachung liegen hier derzeit keine Informationen vor. Die Bergaufsicht endete hier vermutlich im Zeitraum vor 1964. Über die Folgenutzungen, eventuell durchgeführte Untersuchungen (Gefährdungsabschätzungen etc.) sowie der heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten, empfehle ich, sich direkt an die heute zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis zu wenden.

Die Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises teilte per E-Mail vom 13. März 2023 mit:

Im Hinblick auf bergbauliche Beeinträchtigungen, können von mir keine Aussagen getroffen werden, da mir keine gutachterliche Bewertung zum angefragten Bereich vorliegen.

Eine weitere Klärung ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Es wird unterstellt, dass nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen ist.

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 28. Februar 2023 ist das Flurstück Gemarkung Witterschlick, Flur 5, Flurstück 587 (Lorenweg 60 in 53347 Alfter), nicht als altlastenverdächtige Flächen erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Für die Wertermittlung wird auf Grundlage der vorliegenden Auskunft davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen ist.

Topographie/Zuschnitt Das Grundstück ist relativ regelmäßig geschnitten und überwiegend eben. Die Freiflächen (Garten) sind nach Süd-Osten ausgerichtet.

Anmerkung Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Vorbemerkung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert betrachtet. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

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. Diese dienen daher lediglich der Plausibilisierung. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

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

Vorgehensweise

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet. Letztlich wird noch eine Plausibilitätskontrolle über das Ertragswertverfahren, eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung sowie über die Gebäudefaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf durchgeführt.

Anmerkung

In der ImmoWertV sind umfangreiche Beschreibungen und Tabellen zur Durchführung des Sachwertverfahrens enthalten. Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. Sie orientiert sich streng an den Vorschriften der ImmoWertV sowie den ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses sowie der AGVGA.

Im Gutachten werden jedoch nicht alle Erläuterungen, Texte und Daten der ImmoWertV sowie der ergänzenden Vorgaben wiedergegeben. Die Nachvollziehbarkeit der Sachwertberechnungen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der an weiteren Details und Hintergründen zum Sachwertverfahren interessierte Leser kann die ImmoWertV im Internet kostenfrei herunterladen.

3.2 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 Reihenmittelhäuser 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 710 EUR/m² sowie eine gewogene Standardstufe von 2,73.

Reihenmittelhäuser (KG, EG, ausgebautes DG, Typ 3.01)							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungsanteile	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	575	640	735	885	1105		
Außenwände		0,5	0,5			23 %	158
Dach		0,5	0,5			15 %	103
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11 %	76
Innenwände und Innentüren		0,5	0,5			11 %	76
Deckenkonstruktion und Treppen		0,25	0,75			11 %	78
Fußböden			1			5 %	37
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	66
Heizung			0,5	0,5		9 %	73
Sonstige technische Ausstattung		0,25	0,75			6 %	43
710							

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. Zuschlag für ein Zweifamilienhaus
7. Regionalfaktor (aktuell 1,00)

Das zu bewertende Gebäude bedarf keiner der oben aufgeführten Anpassungen. Der Kostenkennwert somit ergibt sich zu rd. 710 EUR/m².

Der von der ImmoWertV (2021) vorgesehene Regionalfaktor wurde seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch nicht veröffentlicht und wird daher mit „1“ (keine Korrektur angehalten).

Baupreientwicklung

Die Baupreientwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 71,7 Prozent, was zu einem Faktor von 1,717 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	710 EUR/m ²
× Baupreientwicklung	1,717
= Normalherstellungskosten	1.219 EUR/m ²

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
Satteldachgauben	34.000 EUR
Summe	34.000 EUR

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche der Wohngebäude wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 217 m² ermittelt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.219 EUR/m ²
× Brutto-Grundfläche	217 m ²
= Herstellungskosten Wohngebäude	264.523 EUR
+ in BGF nicht erfasste Bauteile	34.000 EUR
= Herstellungskosten bauliche Anlagen	298.523 EUR

3.3 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 von Reihenmittelhäusern bei 80 Jahren (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg Kreis und in der Stadt Troisdorf). Diese wird im vorliegenden Fall auch angehalten.

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. Seit Errichtung des Gebäudes wurden noch keine relevanten durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt. Mit einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren und einem Alter der baulichen Anlagen von rd. 29 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 51 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 51 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 36,3 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 108.364 EUR.

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

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	298.523 EUR
–	Alterswertminderung	108.364 EUR
=	Sachwert der baulichen Anlagen	190.159 EUR

3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, rückwärtige Terrasse mit Markise)
- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen
- Holzgartenhaus

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

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

	Sachwert der baulichen Anlagen	190.159 EUR
x	Erfahrungssatz	0,07
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.311 EUR

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

3.5 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Mischgebiet festsetzt. (vgl. S. 6 des Gutachtens). Das Grundstück ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Es 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 des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

•	Gemeinde	Alfter
•	Nummer	401002
•	Bodenrichtwert	540 EUR/m ²
•	Entwicklungszustand	Baureifes Land
•	Beitragszustand	beitragsfrei
•	Nutzungsart	Wohnbaufläche
•	Geschosszahl	I - II
•	Fläche	500-700 m ²

Korrektur wegen der Grundstücksgröße Das Bewertungsobjekt fällt mit einer Größe von insgesamt 239 m² kleiner aus als das Bodenrichtwertgrundstück (500-700 m²). Diesbezüglich ist eine deshalb eine Korrektur vorzunehmen. Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf gibt in seinem Grundstücksmarktbericht an, dass bei Baugrundstücken bis 500 m² ein Zuschlag von 5 Prozent vom Bodenrichtwert vorzunehmen ist. Somit ergibt sich hier ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 567 EUR/m² (= 540 EUR/m² x 1,05).

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 Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 567 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	567 EUR/m ²
x	Größe	239 m ²
=	Bodenwert (absolut)	135.513 EUR

3.6 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert Der Gesamtsachwert des Gebäudes und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	190.159 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.311 EUR
+	Bodenwert	135.513 EUR
		<hr/>
=	Vorläufiger Sachwert	338.983 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss bei vorläufigen Sachwerten in vergleichbarer Höhe und auf vergleichbarem Bodenwertniveau ein Markt-anpassungszuschlag von rd. 36 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,36).

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. Im vorliegenden Fall ist eine Senkung des Sachwertfaktors erforderlich (z.B. kein Stellplatz vorhanden, veränderte Marktlage insbesondere durch Zinsniveau). Es wird eine Reduzierung um 12 Basispunkte auf rd. 1,24 für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	338.983 EUR
x	Sachwertfaktor	1,24
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	420.339 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Sachwert

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

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	420.339 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
		<hr/>
=	Sachwert	420.339 EUR

3.7 Plausibilitätskontrollen

Ertragswertverfahren

Vergleichbare Wohnhäuser werden, wie weiter oben bereits beschrieben, in der Regel nicht 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	13.356 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	1.944 EUR/Jahr
= Reinertrag	11.412 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	2.981 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	8.431 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	32,866
= Gebäudeertragswert	277.093 EUR
+ Bodenwert	135.513 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	412.606 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0 EUR
= Ertragswert	412.606 EUR

Der Ertragswert bestätigt das Ergebnis in seiner Größenordnung, zeigt jedoch auch auf, dass eine Vermietung nicht vollumfänglich rentierlich wäre (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz = 2,2 Prozent).

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

Gebädefaktoren

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf veröffentlichte Gebädefaktoren möglich. Diese werden für vergleichbare alte Gebäude auf vergleichbarem Bodenwertniveau zwischen 2.500 und 5.150 EUR/m² Wohnfläche angegeben (im Mittel rd. 3.650 EUR/m²). Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem Sachwert ein Gebädefaktor von rd. 3.965 EUR/m² (= 420.339 EUR ÷ 106 m²). Der ermittelte Sachwert wird erneut in seiner Größenordnung verifiziert.

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 16. März 2023 lagen die Kaufpreise für vergleichbare Objekte aus der näheren Umgebung in den letzten sechs Jahren (konjunkturell angepasst) zwischen rd. 2.550 und 6.560 EUR/m² Wohnfläche. Der Mittelwert (nach Ausreißertest) beträgt rd. 4.103 EUR/m² Wohnfläche, der Median (Zentralwert einer sortierten Reihe) rd. 3.995 EUR/m². Der ermittelte Sachwert wird nochmals in seiner Größenordnung verifiziert.

4 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurden für das Reihenmittelhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Das Ergebnis wurde über den Ertragswert, eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung und die Gebädefaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Lorenweg 60, 53347 Alfter zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 08. März 2023 geschätzt auf

420.000 EUR

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

Rheinbach, 30. Mai 2023

*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