

Amtgerichts Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 023 K 077/23

Wertermittlungsgutachten

für das mit einem teilunterkellerten,
zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Anbauten
sowie Carport im Innenhof bebaute Grundstück

Im Benden 17
53347 Alfter



Wertermittlungsstichtag: 17. Oktober 2024

Aktenzeichen des AG: 023 K 077/23

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	180.000
Sachwert der baulichen Anlagen	€	170.000
Vorläufiger Sachwert	€	350.000
Marktanpassung	€	40.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	40.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	350.000
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen	€	390.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	40.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	350.000
Bodenwertanteil	%	51,43
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	350.000

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Auftragsdatum
- 1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen
- 1.4 Rechtliche Grundlagen
- 1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber
- 1.6 Auskünfte vom Auftraggeber
- 1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen
- 1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte
- 1.9 Ortsbesichtigung
- 1.10 Mieter / Nutzer
- 1.11 Bemerkungen

2 Grundstück

- 2.1 Grundbuch / Grundstücksdaten
- 2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen
- 2.3 Beschreibung des Grundstücks
- 2.4 Beeinträchtigungen
- 2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

3 Gebäude und Außenanlagen

- 3.1 Gebäudeart / Konzeption
- 3.2 Objektdaten
- 3.3 Baubeschreibung
- 3.4 Bau- und Unterhaltungszustand
- 3.5 Beurteilung des Objektes

4 Bodenwert

- 4.1 Grundstücksgröße
- 4.2 Richtwerte / Vergleichswerte
- 4.3 Berechnung des Bodenwertes

5 Sachwert

- 5.1 Sachwert der baulichen Anlagen
- 5.2 Sachwert

6 Ertragswert

- 6.1 Ertragswertparameter
- 6.2 Berechnung des Ertragswertes
- 6.3 Ertragswert

7 Zusammenfassende Beurteilung

8 Verkehrswert

- 8.1 Verkehrswert des Gesamtgrundstücks
- 8.2 Verkehrswerte für die einzelnen Flurstücke

9 Anlagen

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn

Aktenzeichen des AG: 023 K 077/23

1.2 Auftragsdatum

25. Juli 2024

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Lt. dem o.a. Auftragsschreiben soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert für das mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Anbauten sowie Carport im Innenhof bebaute Grundstück, Gemarkung Alfter, Flur 11, Flurstück 1068, Gebäude- und Freifläche, Größe 432 m², Im Benden 17 sowie das separat liegende, unbebaute Grundstück, Gemarkung Alfter, Flur 11, Flurstück 35, Waldfläche, Größe 85 m², Im großen Benden zum Wertermittlungsstichtag 17. Oktober 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zunächst der Verkehrswert der im Grundbuch unter zwei separaten Nummern eingetragenen Flurstücke ermittelt wird. Infolge wird unter Punkt 8 dieses Gutachtens jeweils ein separater Verkehrswert festgestellt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023

1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- auszugsweise Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs (Blatt 11212) vom 26. Juli 2024

Es wird unterstellt, dass die übergebenen Unterlagen dem aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag entsprechen und vollständig zur Verfügung gestellt wurden.

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- keine

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Rhein-Sieg-Kreis, Flurkarte 1:1.000, vom 15. August 2024
- Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs (Blatt 11212) vom 19. August 2024
- Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen, Bauanträge, Bauscheine, Gebrauchsabnahmebecheinigungen, etc.)

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreis vom 16. August 2024
- Erschließungskostenbescheinigung der Gemeinde Alfter vom 20. August 2024
- Auskunft zur Belegungs- und Mietpreisbindung des Rhein-Sieg-Kreis vom 30. August 2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 4. September 2024
- Kanalauskunft des Kreis Euskirchen vom 13. Februar 2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort und Mieten vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen
- Auskünfte über ortsübliche und objektbezogene Baukosten
- planungsrechtliche Auskünfte über das Internetportal der Gemeinde Alfter

1.9 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 17. Oktober 2024 in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

1.10 Mieter / Nutzer

Das Bewertungsgrundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag durch die Ehefrau eigengenutzt.

1.11 Bemerkungen

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit und evtl. Kontaminationen sind nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht vorgenommen; Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Kanaldichtheit, Asbest oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören ebenfalls nicht zum Gutachterauftrag. Hier wird auf die allgemeinen Anforderungen zum Umgange bei einer Ortsbesichtigung verwiesen: "Der einem Bewertungssachverständigen erteilte Auftrag erstreckt sich regelmäßig nicht auf die Suche nach verborgenen Baumängel [...]" (vgl. BGH-Urteil vom 10. Oktober 2013 - III 2 R 345 / 12). Insofern wird für die nicht einsehbaren Bauteile ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Des Weiteren wird angenommen, dass die baulichen Anlagen entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung erstellt und mängelfrei abgenommen wurden sowie eventuelle Umbauten, Erweiterungen o. ä. genehmigungskonform ausgeführt wurden.

Es wird angenommen, dass mögliche Steuern, Gebühren oder Beiträge vollständig erhoben und beglichen wurden.

Die im Rahmen der Sachwertermittlung ermittelten Herstellungskosten stellen kalkulatorische, objekt- und baujahrestypische Kostenansätze dar und sind daher ohne Anpassung nicht mit Neubauherstellungskosten gleichzusetzen.

Das vorliegende Gutachten inklusive aller Anlagen ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung oder Vervielfältigung bedarf einer schriftlichen Anfrage bei dem Unterzeichner und dessen Bestätigung.

2

Grundstück

2.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden der unbeglaubigten Kopie des Grundbuchauszugs vom 19. August 2024 entnommen.

Es wird unterstellt, dass gegenüber diesem Stand keine wertrelevanten Veränderungen eingetreten sind.

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Alfter
Blatt	11212

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Alfter
Flur	11
Flurstück	35
Wirtschaftsart	Waldfläche
Lage	Im großen Benden
Größe	58 m ²

Lfd. Nr. 2	
Gemarkung	Alfter
Flur	11
Flurstück	1068
Wirtschaftsart	Gebäude- und Gebäudeebenenflächen
Lage	Im Benden 17
Größe	432 m ²

Gesamtgröße	m ²	490
-------------	----------------	-----

Anmerk. d. Verfassers: Für die einzelnen Nutzungsarten der Flurstücke werden beim Bodenwertansatz unterschiedliche Bodenrichtwerte berücksichtigt.

Dabei wird nachfolgend zunächst vom Gesamt- bzw. Bewertungsgrundstück ausgegangen.

Ferner werden unter Punkt 8 separate Verkehrswerte für die einzelnen lfd. Nrn. ermittelt.

2.1.2 Abteilung I / Eigentümer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

Anmerk. d. Verfassers: Die Eintragung unter der lfd. Nr. 1 betrifft das laufende Verfahren und hat auf die nachfolgende Wertermittlung keinen Einfluss.

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2.2 Sonstiges

Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber nicht benannt.

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Nachfolgend werden die beiden Grundstücke getrennt voneinander beschrieben.

Mit dem Einfamilienhaus bebautes Grundstück (Flurstück 1068)

Das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ist in etwa trapezförmig geschnitten und nahezu eben.

Im Südosten grenzt die ca. 16,0 m lange Seite an die Straße "Im Benden", von wo aus der Zugang und die Zufahrt erfolgen.

Auf einer Länge von ca. 27,0 m grenzt das Bewertungsgrundstück im Südwesten an den Kölner Pfad. Aufgrund von Einfriedungen besteht hierüber kein Zugang zum Bewertungsgrundstück.

Im Nordwesten grenzt die ca. 14,5 m lange Rückseite an ein unbebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1067); es herrscht teilweise einseitige Grenzbebauung durch die baulichen Anlagen (Nebengebäude) auf dem Bewertungsgrundstück. Eine Einfriedung besteht in diesem Bereich nicht, so dass die Fläche (Flurstück 1067), die nicht Bewertungsgegenstand ist, begangen werden kann.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angrenzenden Flurstück um eine Grün- bzw. Gartenfläche handelt, die auch vom Nachbargrundstück (Flurstück 944) erreicht wird.

Die nordöstliche, ca. 33,5 m lange Seite grenzt an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 944); es herrscht teilweise beidseitige Grenzbebauung durch die baulichen Anlagen auf dem Bewertungs- und dem Nachbargrundstück sowie teilweise einseitige Grenzbebauung durch das Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück oder bauliche Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück.

Unbebautes Grundstück (Flurstück 35)

Das unbebaute Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und nahezu eben. Der Zugang erfolgt über einen westlich verlaufenden Weg sowie das benachbarte Flurstück 668/34, welches sich südwestlich anschließt und eine gemeinsame Grenze von rd. 3,5 m aufweist.

Im Nordwesten grenzt die ca. 16,5 m lange Seite an ein unbebautes Nachbargrundstück (Flurstück 693/32) sowie im Nordosten auf einer Länge von ca. 3,5 m ebenfalls an ein unbebautes Nachbargrundstück (Flurstück 11).

Die ca. 17,5 m lange, südöstliche Seite grenzt an zwei unbebaute Nachbargrundstücke (Flurstücke 786/39 und 37).

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ist voll erschlossen und liegt an einer öffentlichen Straße.

Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB sowie Kanalbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) NW sind nach vorbenannter Auskunft nicht mehr zu zahlen.

In NRW ist am 1. Januar 2024 das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) in Kraft getreten. Demnach können für Maßnahmen, die ab dem 1. Januar 2024 beschlossen wurden bzw. werden, keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben werden.

Gemäß der im Mai 2022 in Kraft getretenen Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenausbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge) können die Städte und Gemeinden jedoch für bereits beschlossene bzw. nach dem 1. Januar 2018 beschlossene Maßnahmen Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

Bei einer positiven Bewilligung würde das Land NRW anfallende Straßenausbaubeiträge zu 100,0 % übernehmen.

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das unbebaute Flurstück ist nicht erschlossen bzw. wird aufgrund der isolierten Lage und Nutzung lt. Angabe nicht zur Erschließung herangezogen.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Das bebaute Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans; da sich das Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, kann die Bebauung gemäß § 34 BauGB in Anlehnung an die umliegende Bebauung erfolgen.

Die Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück entspricht dabei der umliegenden Bebauung. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass für ggf. vorhandene Abweichungen entsprechende Ausnahmegenehmigungen eingeholt worden sind. Darüber hinaus wird unterstellt, dass sämtliche Gebäudeteile genehmigungskonform errichtet und abgenommen wurden; auf die vorliegende Baugenehmigung und Abnahmebescheinigung wird nachfolgend unter Punkt 3.4.1 eingegangen.

Für die Gemeinde Alfter besteht keine Stellplatzsatzung. Laut Bauordnung NRW ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Aufgrund des bestehenden Carports ist kein weiterer Stellplatz für das Bewertungsobjekt notwendig. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass diesbezüglich keine weiteren Kosten be- bzw. entstehen.

Das separat gelegene, unbebaute Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass bis auf privilegierte Vorhaben eine bauliche Nutzung unzulässig ist. Dies entspricht auch der aktuellen Nutzung als Grünfläche mit Holzung.

2.3.7 Grundstückskennzahlen

Die Berechnung von GRZ und GFZ erfolgt nicht nach §§ 19 und 20 BauNVO, sondern dient nur zur Darstellung des Verhältnisses der bebauten Fläche bzw. der Brutto-Grundflächen zur Grundstücksfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die nachfolgenden Werte auf das bebaute Grundstück (Flurstück 1068) beziehen. Dabei bleiben die teilweise angebauten Nebengebäude etc. bei den Verhältniszahlen unberücksichtigt.

Grundstücksgröße, gesamt	m ²	490
Grundstücksgröße bebautes Grundstück (Flurstück 1068)	m ²	432
bebaute Fläche (Flurstück 1068)	m ²	86
unbebaute Fläche (Flurstück 1068)	m ²	346
GRZ vorhanden		0,20
BGF gesamt	m ²	284
BGF anrechenbar	m ²	172
GFZ vorhanden		0,40
BRI	m ³	758

2.4 Beeinträchtigungen

2.4.1 Altlasten / Standsicherheit

Untersuchungen bezüglich evtl. Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Lt. vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreis sind die Grundstücke nicht im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als altlastverdächtige Fläche erfasst. Zudem liegen keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Bereich der Erdbebenzone 1. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass bei Errichtung der baulichen Anlagen entsprechende Vorkehrungen hinsichtlich der Lage im erdbebengefährdeten Bereich getroffen wurden.

Bezüglich des Baugrundes kann aufgrund der bestehenden Bebauung für das Flurstück 1068 ausreichende Standsicherheit des bebauten Grundstücks unterstellt werden.

2.4.2 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen.

Gemäß den Angaben des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW liegt die Belastung auf das bebaute Grundstück durch den Schienenverkehr der Bahntrasse im 24-Stunden Durchschnitt zwischen 55 und 60 dB(A), was die Wohnnutzung negativ beeinflusst und bei den nachfolgenden Wertparametern angemessen berücksichtigt wird.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Gemeinde Alfter im größten Ortsteil Alfter, der von seiner zentralen Lage profitiert. Das Bewertungsgrundstück ist gut an den Individualverkehr sowie den ÖPNV angebunden.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig an der Straße "Am Herrenwingert" vorhanden. Versorgungszentrum ist die Bundesstadt Bonn.

Auf die Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr wurde hingewiesen.

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Bei dem zu bewertenden Objekt auf dem Flurstück 1068 handelt es sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, verschiedenen Anbauten sowie Carport im Innenhof.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt dabei über ein links des Gebäudes errichtetes Tor an der Straße "Im Benden" und den dahinterliegenden Innenhof an der nordwestlichen Gebäudeseite.

Die einzelne Geschosse werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen.

Das Untergeschoss (UG) verfügt ausgehend von einem Flur über zwei Kellerräume, in einem davon befindet sich die Heizungsanlage.

Das Erdgeschoss (EG) verfügt ausgehend von einem Flur über ein Duschbad, zwei Zimmer zur Straße hin sowie über Differenzstufen zu einer Wohnküche im Anbau.

Im Obergeschoss (OG) sind von einem Flur ein Badezimmer, zwei (Schlaf-)Zimmer sowie über Differenzstufen ein weiteres Zimmer erreichbar; vom letztgenannten Zimmer im Anbau besteht Zugang zu einem weiteren Zimmer. Damit stellt das hintere Zimmer einen gefangenen Raum dar.

Darüber hinaus besteht angrenzend an den Anbau des Wohnhauses weitere bauliche Anlagen, in dem sich Abstellflächen sowie eine Sauna befinden.

Im Innenhof ist zudem das Carport mit Nebenräumen angeordnet, von denen der rückwärtige Grundstücksbereich erreichbar ist. Dort befindet sich auch ein überdachter Sitzplatz,

Die Zufahrt zum Innenhof ist mit Betonverbundpflaster, der Innenhof selber mit Betonplattenbelag befestigt.

Der Vorgarten ist teilweise mit Kies befestigt, teilweise wurden Bäume und Sträucher angepflanzt.

Der rückwärtige Garten ist mit Raseneinsaat, Bäumen und Sträuchern angelegt. Darüber hinaus ist hier ein Gewächshaus vorhanden, welches über einen Weg erreichbar ist, der mit Waschbetonplatten befestigt ist.

Einfriedungen bestehen in Form von diversen Zaunanlagen bzw. Grenzbebauung; auf den offenen Übergang zum Flurstück 1067 wurde hingewiesen.

3.2 Objektdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden auf der Basis der vorliegenden Unterlagen mit der für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durch das Büro des Verfassers ermittelt bzw. den Unterlagen entnommen.

Die Wohnflächen wurden mit Hilfe eines CAD-Programms in Anlehnung an die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

Die anliegenden Grundrisse können von der Örtlichkeit geringfügig abweichen, was jedoch nur zu unbedeutenden Abweichungen bei der ermittelten Wohnfläche führen kann.

3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Baujahr 1955
 Aufstockung 1966
 wirtsch. Baujahr 1974 (nach unterstellten und durchgeführten Maßnahmen)

3.2.2 Brutto-Grundfläche (BGF) / Brutto-Rauminhalt (BRI)

Lage	BRI m³	BGF		BGF	
		oberirdisch m²	unterirdisch m²	gesamt m²	anrechenbar m²
UG	140		56	56	
EG	237	86		86	86
OG	237	86		86	86
DG	144	56		56	
Objekt gesamt	758	228	56	284	172

3.2.3 Stellplätze (EP)

Auf der Innenhoffläche ist ein PKW-Abstellplatz (Carport) vorhanden.

Art der Stellplätze	Stück
EP Carport	1

3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Lage	vermietbare Flächen in m² / Stellplätze in Stück						
	Wohnen						gesamt
EG	62,76						62,76
OG	58,13						58,13
gesamt m²	120,89						120,89
Stellplätze	EP CP						
gesamt St	1						1

3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten					Verhältniszahlen		
	BGF gesamt m ²	BRI m ³		WF m ²	EP St	BGF/BRI	BGF/WF	EP/WF
UG	56	140				1/2,50		
EG	86	237		62,76		1/2,76	1/0,73	
OG	86	237		58,13		1/2,76	1/0,68	
DG	56	144				1/2,57		
gesamt	284	758		120,89	1	1/2,67	1/0,43	1/121

3.2.6 Geschosshöhen / Lichte Höhen / Nutzlasten

Geschoss	Geschosshöhe		Lichte Höhe				Nutzlast kN/m ²
	von m	bis m	von m	bis m	Doppelboden in cm	abgeh. Decke in cm	
UG		2,50 *		1,90	n. vorh.	teilw. vorh.	k.A.
EG		2,75		2,55	n. vorh.	teilw. vorh.	k.A.
OG		2,75		2,55	teilw. vorh.	teilw. vorh.	k.A.
DG	0,85	4,60	0,85	2,50	n. vorh.	n. vorh.	k.A.

* inkl. Bodenplatte

3.3 Baubeschreibung

Nachfolgend werden nur die wesentlichen, bei der Besichtigung erkennbaren Bau- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Baubeschreibung keine Gewähr auf Vollständigkeit erhebt und Abweichungen möglich sind. Diese beeinträchtigen jedoch nicht die Einschätzungen zur Ausstattung und infolge zur Wertfindung.

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung und Sohle	Stahlbetonfundament und Stahlbetonbodenplatte auf Sauberkeitsschicht
Tragkonstruktion	Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Stahlbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Stahlbeton, Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton
Treppen	UG - EG Stahlbeton EG - OG Holzwangentreppe zum Dachraum Holzeinschubtreppe

Dachkonstruktion	Satteldach aus Holzkonstruktion
	Anbau Flachdachkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	Satteldach und Flachdach mit Ziegeldeckung
	Rinnen und Fallrohre aus Zink
3.3.2 Fassaden	
	verputzt und gestrichen
3.3.3 Ausbau	
Fußböden	UG Estrichbelag, gestrichen oder unbehandelt
	EG / OG Sparparkett-, Fliesen- oder Teppichbelag
	Anbau Dielenbelag
Wände	UG Mauerwerk, gestrichen oder verputzt und gestrichen
	EG / OG Raufaser, gestrichen, Kunsttapete oder verputzt und gestrichen; in der Küche Fliesenspiegel hinter der Gerätezeile, Duschbad raumhoch gefliest; Bad ca. 2,10 m hoch gefliest
	Anbau Kunsttapete
Decken	UG mit Styroporplatten verkleidet oder verputzt und gestrichen
	EG / OG Raufaser, gestrichen, verputzt und gestrichen, mit Holzpaneelen oder Styroporplatten verkleidet
	Anbau Kunsttapete oder verputzt und gestrichen
Treppen	UG / EG Stahlbetontreppe mit Estrichbelag und Holzgeländer, gestrichen
	EG / OG Holzwangentreppe mit Teppichbelag sowie Holzgeländer, gestrichen
	Anbau Differenzstufen aus Stahlbeton mit PVC-Belag
Türen	UG Holztüren in Holzzarge
	Hauseingangstür Aluminium mit Glasausschnitten, Ausgang zur Terrasse Aluminium-Kunststofftür mit Glasausschnitt, Innentüren aus Holz in Holzzarge, teilweise Holzschiebetüren
Tore	zum Innenhof zweiflügeliges Holztor
Fenster	Stahlkellerfenster mit Ungeziefergitter und Einfachverglasung
	EG / OG sowie Anbau Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden vorhanden

3.3.4 Technischer Ausbau

Versorgungsanschlüsse	Gas, Elektrizität, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss an öffentlichen Kanal
Heizung	Gasheizung in den Wohnflächen Stahl- oder Gussradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung	über Elektrodurchlauferhitzer oder Einzelgeräte
Sanitär	Duschbad im EG Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken und Dusche, weiße Objekte Bad im OG Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken und Einbaubadewanne, weiße Objekte Bewässerungsinstallation aus Kupferrohr, Abwasserleitungen aus Guss- oder Kunststoffrohr
Elektroinstallationen	durchschnittliche Ausstattung; überwiegend unter Putz verlegt
Klingelanlage	vorhanden

3.3.5 Außenanlagen

Befestigte Flächen	Vorgarten teilweise bekiest; Zufahrt mit Betonverbundsteinen befestigt Umgang um Wohnhaus teilweise asphaltiert; Innenhof mit Betonplattenbelag befestigt Im Garten Wege mit Waschbetonplatten befestigt
Grünanlagen	Vorgarten mit Sträuchern begrünt Garten mit Raseneinsaat, Sträuchern und Bäumen angelegt
Einfriedungen	Zaunanlagen, Mauern, teilweise Grenzbebauung
Sonstiges	Auffangbehälter für Regenwasser vorhanden

3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Carport mit Nebenflächen
Kamin
Leichtanbau mit Sauna
Terrasse mit Betonplattenbelag

3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert

Ein vorhandenes Gewächshaus sowie die Kücheneinrichtung können als abgeschrieben angesehen werden und werden nachfolgend nicht mitbewertet.

Weitere Einrichtungsgegenstände werden ebenfalls nicht mitbewertet.

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

3.4.1 Genehmigungskonformität

Für den Neubau eines Wohnhauses wurde am 27. November 1954 ein Bauantrag gestellt. Der entsprechende Bauschein zum Neubau eines Wohnhauses mit Seitenflügel und Einfriedung wurde am 15. Februar 1955 ausgestellt. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 18. August 1955.

Am 20. Februar 1965 wurde darüber hinaus ein Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des Wirtschaftsgebäudes gestellt.

Der Bauschein zum Abbruch des vorhandenen Daches, zur Aufstockung des Wirtschaftsgebäudes zu Wohnzwecken sowie zum Einbau von Stahlbetonbauteilen datiert auf den 3. August 1965.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 15. September 1965 sowie die Gebrauchsabnahme am 19. Juli 1966.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in den zur Verfügung stehenden Planunterlagen der Küchenbereich im EG noch über zwei vom Innenhof zugänglichen Räume verfügt, die nunmehr zur Küche gehören. In den Statikplänen sind diese Räume, wie in der Örtlichkeit auch festzustellen, ebenfalls in die Küche integriert, so dass eine Genehmigung festzustellen ist.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass für die Errichtung sämtlicher, sich auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen baulichen Anlagen eine Baugenehmigung erteilt wurde. Weiterhin wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform und ohne Beanstandungen errichtet und abgenommen wurden und dass darüber hinaus keine unzulässigen An-, Aus- oder Umbauten erfolgt sind.

3.4.2 Bautenstand und baulicher Zustand

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Anbauten und Innenhof befand sich anlässlich der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand; teilweise bestand Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf.

Im UG war teilweise erhöhte Feuchtigkeit vorhanden, durch die es zu Putzabplatzungen und Salpeterausblühungen gekommen ist. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass es sich um lokale, die Bausubstanz nicht beeinträchtigende Schäden handelt. Für die Beseitigung der Schäden werden nachfolgend pauschale Kosten in Abzug gebracht.

Die Abwasserrohre im UG wurden in den letzten Jahren bereits erneuert. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Senkgrube augenscheinlich nicht an die Abwasserleitung angebunden ist.

Darüber hinaus waren im UG Totrohre vorhanden.

An der Fassade war ein seitlicher Riss vorhanden, der beseitigt werden muss. Ebenso muss der Schornsteinkopf nachverfugt werden. Für beides werden nachfolgend entsprechende Kosten berücksichtigt.

Die Ziegel auf dem Flachdach des Anbaus waren teilweise nicht korrekt verlegt, so dass bereits Feuchtigkeit in die Konstruktion eingedrungen ist. Hier sind Nachbesserungsarbeiten notwendig, für die nachfolgend entsprechende Kosten in Abzug gebracht werden.

Darüber hinaus sind die vorhandenen Regenrinnen augenscheinlich zu gering dimensioniert, so dass diese erneuert werden müssen. Nachfolgend werden hierfür pauschale Kosten berücksichtigt.

In der Duschtasse im EG war eine Silikonfuge defekt. Des Weiteren lösten sich im Bad im OG teilweise Fliesen ab. Ebenso war hier der WC-Sitz defekt.

Die gesamten Wohnflächen befanden sich jedoch in einem durchschnittlichen Zustand, so dass lediglich für die vorbenannten Mängel pauschale Kosten in Abzug gebracht werden.

An der technischen Gebäudeausstattung waren lt. Angabe der Beteiligten anlässlich der Ortsbesichtigung keine Schäden bekannt, was auch den Eindrücken anlässlich der Ortsbesichtigung entspricht.

Weitere Mängel oder Schäden waren in den besichtigten Bereichen nicht erkennbar. Für die nicht besichtigten Bereiche und die nicht einsehbaren Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Eine technische Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages bzw. wird eine volle Funktionsfähigkeit unterstellt.

3.4.3 Umweltverträglichkeit

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist, wurden die bisher gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Energieeinspargesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Treibhaus- bzw. Kohlendioxidgasemission und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (Skala A+ bis H) ausgewiesen werden.

Darüber hinaus besteht bei einem Verkauf und bei größeren Sanierungsmaßnahmen von Ein- und Zweifamilienhäusern die Pflicht zu einer energetischen Beratung.

Neben einer ausreichenden Dämmung der Außenhaut (Fassaden) müssen die obersten Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. das darüber liegende Dach sowie die Decken über unbeheizten Räumen (Keller, Garage etc.) entsprechend des GEG gedämmt werden.

Mit Ausnahme von Brennwert- und Niedertemperaturheizkesseln müssen Heizkessel, die vor 1991 eingebaut wurden bzw. ab einem Alter von 30 Jahren, ausgetauscht werden; frei liegende Heizungs- / Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.

Zum 1. Januar 2024 trat die Novellierung des GEG in Kraft. Demnach müssen in Bestandsobjekten neu eingebaute Heizungen in Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung spätestens bis zum 30. Juni 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. spätestens bis zum 30. Juni 2028 (Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern) mit mindestens 65,0 % erneuerbarer Energie betrieben werden.

Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Gas-Heizungen eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht.

Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilem Erdgas oder Heizöl betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln empfohlen.

Üblicherweise werden verbrauchsabhängigen Kosten, zu denen auch die Heizkosten zählen, von den jeweiligen Mietern selbst getragen. Seit dem 1. Januar 2024 beträgt die CO₂-Abgabe 45 €/t im Jahr. Nachfolgend werden vermierterseitig anfallende CO₂-Abgaben im Ansatz der nicht umlagefähigen Betriebskosten angemessen berücksichtigt.

Für das zu bewertende Objekt lag dem Verfasser kein Energieausweis vor; nachfolgend werden pauschale Kosten zur Beschaffung eines Energieausweises in Abzug gebracht.

Zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit des Heizsystemes bzw. der Heizungsanlage können keine wertenden Aussagen getroffen werden. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die Gastherme aus dem Jahr 2013 stammt und damit aktuell nicht ausgetauscht werden muss. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass an der Therme viel Kondenswasser ersichtlich war, so dass Abdichtungsmaßnahmen erforderlich sind, die jedoch über die üblichen bzw. laufenden Kosten abgedeckt werden.

Die Heizungsrohre wurden darüber hinaus nachträglich gedämmt.

Die vorhandenen Fenster wurden seit dem Ursprungsbaupjahr ebenfalls erneuert und stammen aus den Jahren 2015 bzw. 2016, so dass hier ebenfalls keine Maßnahmen notwendig sind.

Darüber hinaus wurden teilweise kleinere Dämmmaßnahmen ausgeführt. Auf weitere energetische Maßnahmen wird nachfolgend verzichtet, da dies zu geänderten Wertparametern führen würde.

3.4.4 Kanaldichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung bzgl. der Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen hat nicht vorgelegen.

Gemäß §§ 60 bis 61 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (SüwVO Abw) sind Betreiber von privaten Abwasserleitungen verpflichtet, diese so zu errichten und zu betreiben, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Funktionsfähigkeit nach DIN 1986 Teil 30 und DIN EN 1610).

Außer in Wasserschutzgebieten, in denen besondere Regelungen gelten, sind gewerbliche und industrielle Abwasserleitungen, die vor 1990 errichtet wurden, bis zum 31. Dezember 2020 zu prüfen. Für alle anderen privaten Abwasserleitungen ohne landesrechtliche Vorgaben können die Gemeinden eigene Satzungen mit Fristen festlegen.

Innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten sind häusliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1965 errichtet wurden und industrielle oder gewerbliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1990 errichtet wurden, erstmals bis zum 31. Dezember 2015 zu überprüfen; für alle übrigen Abwasserleitungen verlängert sich diese Frist bis zum 31. Dezember 2020.

Die auf den vormals gültigen § 61a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) zurückgehenden Satzungen der Gemeinden sind außer Kraft gesetzt bzw. werden derzeit angepasst.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird aufgrund der Eindrücke anlässlich der Ortsbesichtigung unterstellt, dass eine Kanaldichtheit für die vorhandene Grundstücksentwässerung bis zur Übergabe in den öffentlichen Kanal im derzeitigen Zustand nachgewiesen werden kann.

3.4.5 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich evtl. Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages; Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Belastungen bestehen nicht.

Bezüglich der baulichen Anlagen wird die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten bzw. belasteten Baustoffen unterstellt.

3.4.6 Befall tierischer oder pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen angenommen.

3.4.7 Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau etc.

- Beseitigung der Schäden im UG (Feuchtigkeit, Putzabplatzungen, Salpeterausblühungen), pauschal	-€	5.000
- Beseitigung des Risses an der Fassade sowie Nachverfugung des Schornsteinkopfs, pauschal	-€	7.000
- Nachbesserungsarbeiten am Flachdach etc., pauschal	€	18.000
- Maßnahmen an den Wohnflächen, pauschal	-€	5.000
Zwischensumme	-€	35.000
Rundung / Unvorhergesehenes / Beschaffung eines Energieausweises	-€	5.000
erforderliche Aufwendungen gerundet	-€	40.000

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag werden die o. a. Kosten in Abzug gebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten nur überschlägig ermittelt wurden und Abweichungen sowohl nach oben als auch nach unten möglich sind.

3.5 Beurteilung des Objektes

Das 1955 errichtete und 1966 aufgestockte, teilunterkellerte, zweigeschossige Einfamilienhaus mit Anbauten sowie Carport im Innenhof wies zum Wertermittlungstichtag einen dem Alter entsprechenden Zustand auf; es bestand jedoch Instandhaltungsbedarf.

Der Zuschnitt und die Raumaufteilung des Einfamilienhauses entsprechen dabei überwiegend den heutigen Anforderungen an Wohnraum. Als negativ kann der gefangene Raum im OG bewertet werden.

Nachfolgend kann, insbesondere unter Berücksichtigung der Durchführung der vorbenannten Maßnahmen, von einer dauerhaften, uneingeschränkten Wohnnutzung ausgegangen werden.

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m ²	490
Bauland	m ²	432
Gartenland / Waldfläche	m ²	58

4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 401024 "Alter-Ort" und das unbebaute Grundstück in der Bodenrichtwertzone Nr. 401510.

Von www.boris.nrw.de wurde zum Stichtag 1. Januar 2024 für das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ein Bodenrichtwert in Höhe von 390 €/m² (ebf) benannt, der sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück "Im Benden" im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bebauung und einer Grundstücksgröße von 500-700 m² bezieht.

Für das unbebaute Grundstück wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von 8,30 €/m² benannt, der sich auf ein Vergleichsgrundstück der Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Acker) nordwestlich von Alter mit einer Größe von mind. 300 m² bezieht.

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2024	€/m ²	390
Grundstücksgröße	m ²	500-700
Geschossigkeit		II
Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2024	€/m ²	8,30
Grundstücksgröße	m ²	mind. 300
Nutzungsart		Acker
vorhandene GFZ		0,40
vorhandene Geschosse		II

Für das bebaute Grundstück wird nachfolgend der Bodenrichtwert 1 herangezogen und gemäß Angaben im Grundstücksmarktbericht aufgrund der Grundstücksgröße ein Zuschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Für das unbebaute Grundstück wird der Bodenrichtwert 2 in der mitgeteilten Höhe in Ansatz gebracht. Darin ist der teilweise Aufwuchs aus überwiegend Wildwuchs und Holzung, bei der es sich um kein Nutzholz handelt, enthalten.

gewählter, angemessener Wert

Bauland (ebf)	€/m ²	410
Gartenland / Waldfläche	€/m ²	8,30

4.3 Berechnung des Bodenwertes

		BW-Verzinsung	BW-Stichtag
Bauland (ebf)			
m ² 432 à € 410	€	177.120	€ 177.120
Rundung	€	2.880	€ 2.880
Bodenwert gerundet	€	180.000	€ 180.000
Gartenland / Waldfläche			
m ² 58 à € 8,30			€ 481
Rundung			-€ 481
Bodenwert gerundet			€ 0
Bodenwert gesamt gerundet	€	180.000	€ 180.000

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages wird der Wert des Baulandes angesetzt; bei der Berechnung des Wohnflächenwertanteils wird gleichfalls der Wert des Baulandes angesetzt.

Der Bodenwertanteil beträgt bei einer Wohnfläche von 121 m² rund 1.489 €/m² WF.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bodenwert für das Gartenland / Waldfläche mit rd. 500 € im Rundungsbereich des Gesamtgrundstückes liegt, jedoch unter Punkt 8.2 der gerundete Wert ausgewiesen wird.

5 Sachwert

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr 1955

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Flächen- und Objektqualität und des unter Punkt 3.2.1 aufgeführten Baujahres sowie der seit dem Ursprungsbaujahr durchgeführten und unterstellten Maßnahmen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit 30 Jahren eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) für vergleichbare Objekte ergibt sich das nachfolgend aufgeführte angenommene Baujahr.

wirtsch. Baujahr		1974
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
wirtsch. Alter	Jahre	50
wirtsch. Restnutzungsdauer	Jahre	30

5.1.2 Index zum Wertermittlungstichtag

www.destatis.de / Wohngebäude

Index NHK 2010	2010	=	100,0 (Basis 2010 = 100,0)
Basisindex	2021	=	70,8 (Basis 2021 = 100,0)
Index Stichtag	III / 2024	=	130,3 (Basis 2021 = 100,0)

5.1.3 Ableitung Herstellungskosten

Sofern nachfolgend nichts Gegenteiliges aufgeführt wird, sind in dem angesetzten Basiswert besondere bauliche Anlagen an Dach und Fach des Bewertungsobjektes (beispielsweise Spitzböden, Dachgauben, Kellerlichtschächte etc.) bereits anteilig enthalten.

Nachfolgend werden aufgrund der vorliegenden Bebauung die Herstellungskosten für unterkellerte sowie nicht unterkellerte Doppel- und Reihenendhäuser (mit EG, OG und nicht ausgebautem DG) aufgeführt.

Basis	Doppel- und Reihenendhäuser (EG, OG, DG nicht ausgebaut)		
Typ	1.12		
Ausstattungsstandard	2 - 4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m ²	635 - 880 (inkl. 17 % BNK)
Basis	Doppel- und Reihenendhäuser (UG, EG, OG, DG nicht ausgebaut)		
Typ	2.12		
Ausstattungsstandard	2 - 4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m ²	595 - 825 (inkl. 17 % BNK)

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 780 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m² BGF angesetzt.

Der Ausgangswert von 780 €/m² BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungstichtag angepasst:

Basiswert rd.	€	780 / 70,8 x 130,3		€ 1.440

5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag

Herstellungskosten	BGF	€/m ²		1.440
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%		6

Herstellungskosten				
Bauteile gesamt				
m ²	284	à €	1.440	€ 408.960
(entspricht rd. 540 €/m ³)				

Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%		€ 24.538

Zwischensumme				€ 433.498

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Carport mit Nebenflächen	€		15.000	
Kamin	€		1.500	
Terrasse	€		1.500	
Leichtanbau mit Sauna	€		5.000	
	€		23.000	€ 23.000

Herstellungskosten 2024				€ 456.498

5.1.5 Alterswertminderung

linear	%		63	- € 287.594
(Alter = 50 Jahre, RND = 30 Jahre, GND = 80 Jahre)				

Zwischensumme				€ 168.904
Rundung				€ 1.096

5.1.6 Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt

				€ 170.000

5.2 Sachwert

Bodenwert (aus 4.3)				€ 180.000
Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt (aus 5.1.6)				€ 170.000
Vorläufiger Sachwert ungemindert				€ 350.000

Beim Sachwertverfahren ist der vorläufig ermittelte, ungeminderte Sachwert durch entsprechende Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Die Marktanpassungsfaktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf in Abhängigkeit des Bodenrichtwerts zum Stichtag 1. Januar 2024 abgeleitet und liegen für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften bei einem Bodenwert $\leq 460 \text{ €/m}^2$ und einem vorläufigen Sachwert von 350.000 bei 1,11.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der Marktpassungsfaktor bei einem Bodenwert zwischen 301 und 460 €/m^2 und einem vorläufigen Sachwert bei 1,05.

Seitens des zuständigen Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den ermittelten Faktoren um Durchschnittswerte handelt, die je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abweichen können.

Ergänzend wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine deutliche Streuung der in die Stichprobe eingeflossenen Faktoren erkennbar ist, sodass die jeweils anzuwendenden Anpassungsfaktoren sachverständig anzupassen sind.

Aufgrund der individuellen Eigenschaften des bebauten Grundstücks wird die Marktanpassung mit einem Faktor von 1,10 berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der bislang vorgenommenen Rundungen ergibt sich nachfolgender (gerundeter) Zuschlag.

Marktanpassung	€	40.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	40.000
Sachwert zum Wertermittlungstichtag	€	<u>350.000</u>

6 Ertragswert

6.1 Ertragswertparameter

6.1.1 Marktsituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.2 Vermietungssituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.3 Aktueller Jahresrohertrag

Aufgrund der Eigennutzung kann kein aktueller Jahresrohertrag ermittelt werden.

6.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

Die nachfolgende Ausweisung / Berechnung erfolgt kumuliert nach Nutzungsarten:

Nutzungsart	m²/St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m²/St	€ gesamt	€ p. m²/St	€ gesamt
Wohnen	120,89	10,50	1.269,35	126,00	15.232,20
EP Carport	1	40,00	40,00	480,00	480,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			1.309,35		15.712,20

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt auf der Basis des o. a. marktüblichen Jahresrohertrages.

6.1.5 Liegenschaftszinssatz

Die vormalige Niedrigzinspolitik der EZB, Steuererleichterungen und Hilfsprogramme haben dazu beigetragen, größere wirtschaftliche Einbrüche bedingt durch die Corona-Pandemie zu verhindern. Die wirtschaftliche Erholung wird jedoch inzwischen durch den weltweiten Rohstoffmangel, die Unterbrechung von Lieferketten und den Fachkräftemangel gebremst. Dies führt zu steigenden Preisen, insbesondere im Energiesektor, und zu einer aktuell bei rd. 6,2 % liegenden Inflationsrate.

Darüber hinaus haben auch der Russland-Ukraine-Krieg und der Nah-Ost-Konflikt unmittelbare Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, wobei die deutsche Wirtschaft aufgrund der Abhängigkeit von den Erdgas-Lieferungen aus Russland besonders betroffen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften von 1,80 % bei einer Standardabweichung (σ) von 0,30 %-Punkten aus. Den Ableitungen des Gutachterausschusses lagen eine durchschnittliche Gesamtwohnfläche von 127 m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.219 €/m² (Standardabweichung 903 €/m²), eine durchschnittliche Miete von 8,37 €/m² p. Monat und eine Restnutzungsdauer von 47 Jahren zugrunde, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berücksichtigt wurde.

Für freistehende Einfamilienhäuser wird ebenfalls ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,80 % bei einer Standardabweichung (σ) von 0,30 %-Punkten ausgewiesen. Hierbei lagen eine durchschnittliche Gesamtwohnfläche von 144 m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.236 €/m² (Standardabweichung 412 €/m²), eine durchschnittliche Miete von 7,91 €/m² p. Monat und eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berücksichtigt wurde.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, der Ausstattung und dem Zustand des Objektes nach der Durchführung der unterstellten Maßnahmen sowie der Lage innerhalb Alfers in der Nähe der Bundesstadt Bonn und aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums sowie der steigenden Anzahl an Haushalten und der damit verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum, ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend anzupassen.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 2.893 €/m² sowie zu einem Faktor vom 22,3-fachen des aktuellen Jahresrohertrags und ist entsprechend den vorstehend aufgeführten Auswertungen als marktüblich bzw. angemessen anzusehen.

6.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Dem Objekt und der Ausstattung entsprechend werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten

Wohneinheit	€/St	340,00
EP Carport	€/St	40,00

Instandhaltungskosten

Wohnen	€/m ²	13,50
EP Carport	€/St	100,00

Mietausfallwagnis

pauschal	%	2,00
----------	---	------

Betriebskosten (nicht umlagefähig)

Nachfolgend wird ein pauschaler Ansatz berücksichtigt, in dem der vom Vermieter zu tragende Anteil der seit 2023 anfallenden CO₂-Steuer angemessen abgedeckt ist.

pauschal	%	0,50
(entspricht 0,65 €/m ² bei einer WF von 121 m ²)		

6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4) € 15.712

6.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)

Verwaltungskosten

Wohneinheit

St 1,00 à € 340,00 € 340

EP Carport

St 1 à € 40,00 € 40

Verwaltungskosten gesamt € 380 € 380
 (entspricht 2,42 % des Jahresrohertrages)

Instandhaltungskosten

Wohnen

m² 120,89 à € 13,50 € 1.632

EP Carport

St 1,00 à € 100,00 € 100

Instandhaltungskosten gesamt € 1.732 € 1.732
 (entspricht 11,02 % des Jahresrohertrages)

Mietausfallwagnis

% 2,00 von € 15.712 € 314

Betriebskosten (nicht umlagefähig)			
%	0,50	von €	15.712
		€	79
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt (entspricht 15,94 % des Jahresrohertrages)		€	2.505 - € 2.505
6.2.3 Jahresreinertrag		€	13.207
6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)			
%	2,10	von €	180.000
		- €	3.780
6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen		€	9.427
Restnutzungsdauer	J.	30	
Liegenschaftszinssatz	%	2,10	
Kapitalisierungsfaktor		22,09	
Zwischensumme		€	208.242
Rundung		€	1.758
6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen		€	210.000
6.3 Ertragswert			
Bodenwert (aus 4.3)		€	180.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)		€	210.000
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen		€	390.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau		- €	40.000
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag		€	350.000

7 Zusammenfassende Beurteilung

Der Verkehrswert von nicht ertragsorientierten Objekten ist aus dem Sachwert abzuleiten.

Der Sachwert für das zu bewertende Objekt wurde auf der Basis eines angemessenen Bodenwertes und üblicher Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der anzusetzenden Wertminderung wegen Alters sowie der besonders zu berücksichtigenden Gegebenheiten ermittelt.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgte ausschließlich als Kontroll- und Vergleichswert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat im Grundstücksmarktbericht 2024 für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einem Bodenwertniveau zwischen 301 und 460 €/m², einem Baujahr zwischen 1950 und 1959 sowie einer Wohnfläche zwischen 80 - 205 m² einen durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 2.950 €/m² (Spanne: 1.200 - 4.850 €/m²) bzw. zwischen 94.000 und 627.000 € ermittelt.

Für Alfter wird für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften ein mittlerer Kaufpreis von 450.000 € benannt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat im Grundstücksmarktbericht 2024 für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Bodenwertniveau zwischen 301 und 460 €/m², einem Baujahr zwischen 1950 und 1959 sowie einer Wohnfläche zwischen 40 - 200 m² einen durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 3.250 €/m² (Spanne: 1.450 - 4.600 €/m²) bzw. zwischen 70.000 und 614.000 € ermittelt.

Für Alfter wird für freistehende Einfamilienhäuser ein mittlerer Kaufpreis von 400.000 € ausgewiesen.

Lt. Immobilienpreiskalkulator von Boris NRW liegt der Kaufpreis für vergleichbare Reihenendhäuser bei 3.310 €/m² bzw. 360.000 €.

Kaufangebote für vergleichbare Objekte liegen in einem Umkreis von 1,0 km aktuell je nach Lage, Baujahr und Ausstattung in einer Preisspanne von 2.491 und 3.660 €/m² bzw. im Mittel bei 3.179 €/m².

Der ermittelte Verkehrswert führt zu einem Wertanteil von rd. 2.893 €/m² und ist entsprechend der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen.

Der ermittelte mängelfreie Verkehrswert führt zu einem Wertanteil von rd. 3.223 €/m² und ist entsprechend der Lage und Ausstattung ebenfalls als marktgerecht einzustufen.

8 Verkehrswert

8.1 Verkehrswert des Gesamtgrundstücks

Der Verkehrswert für das mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Anbauten sowie Carport im Innenhof bebaute Grundstück

Im Benden 17 - 53347 Alfter

wird auf Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und nach Abzug der Kosten für Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen zum Wertermittlungstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	€	350.000
(i. W.: dreihundertfünfzigtausend EUR)		

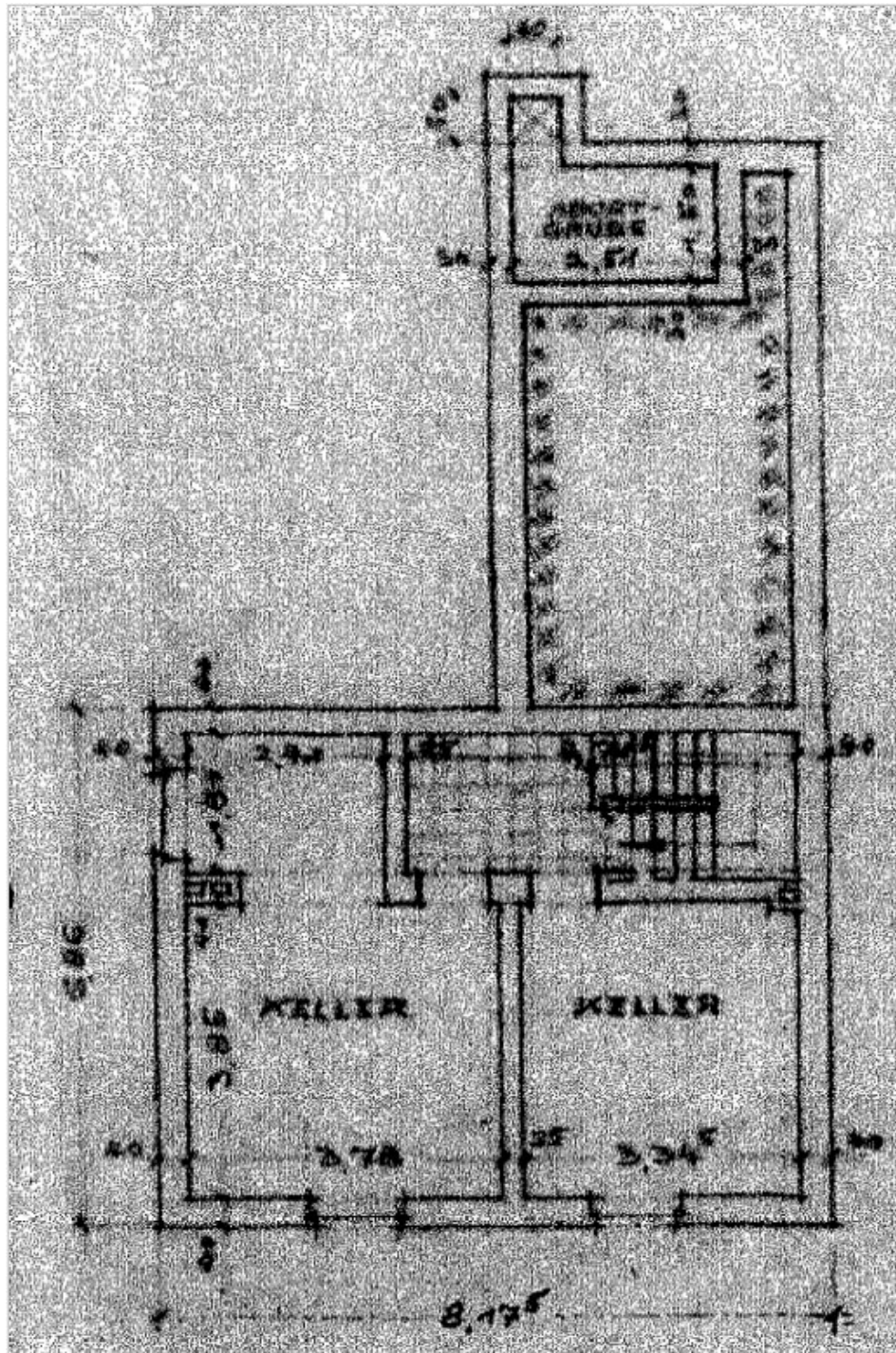
8.2 Verkehrswerte für die einzelnen Flurstücke

8.2.1 Verkehrswert des bebauten Grundstücks (Flurstück 1068)	€	350.000
(i. W.: dreihundertfünfzigtausend EUR)		

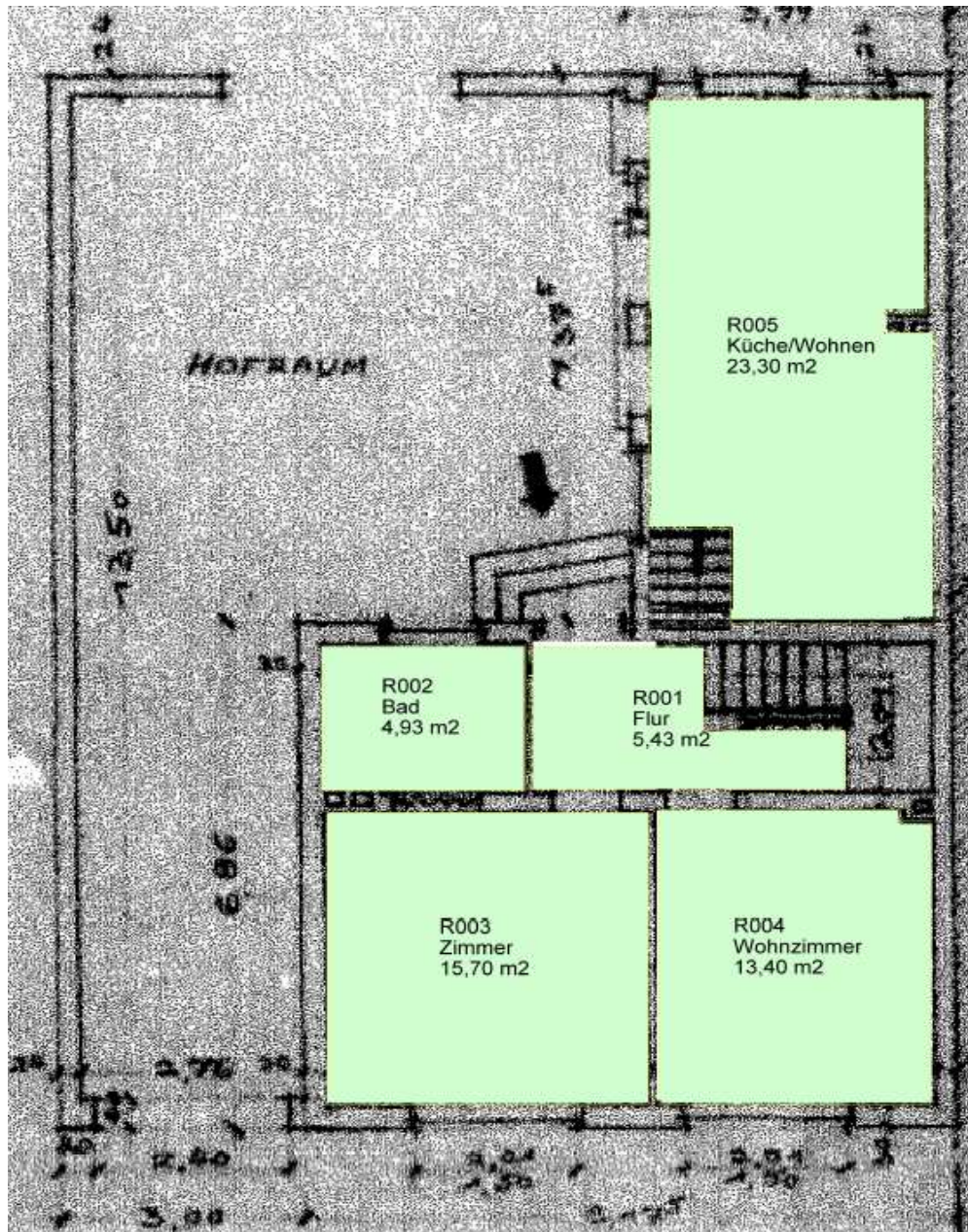
8.2.1 Verkehrswert des unbebauten Grundstücks (Flurstück 35)	€	500
(i. W.: fünfhundert EUR)		

Anlagen

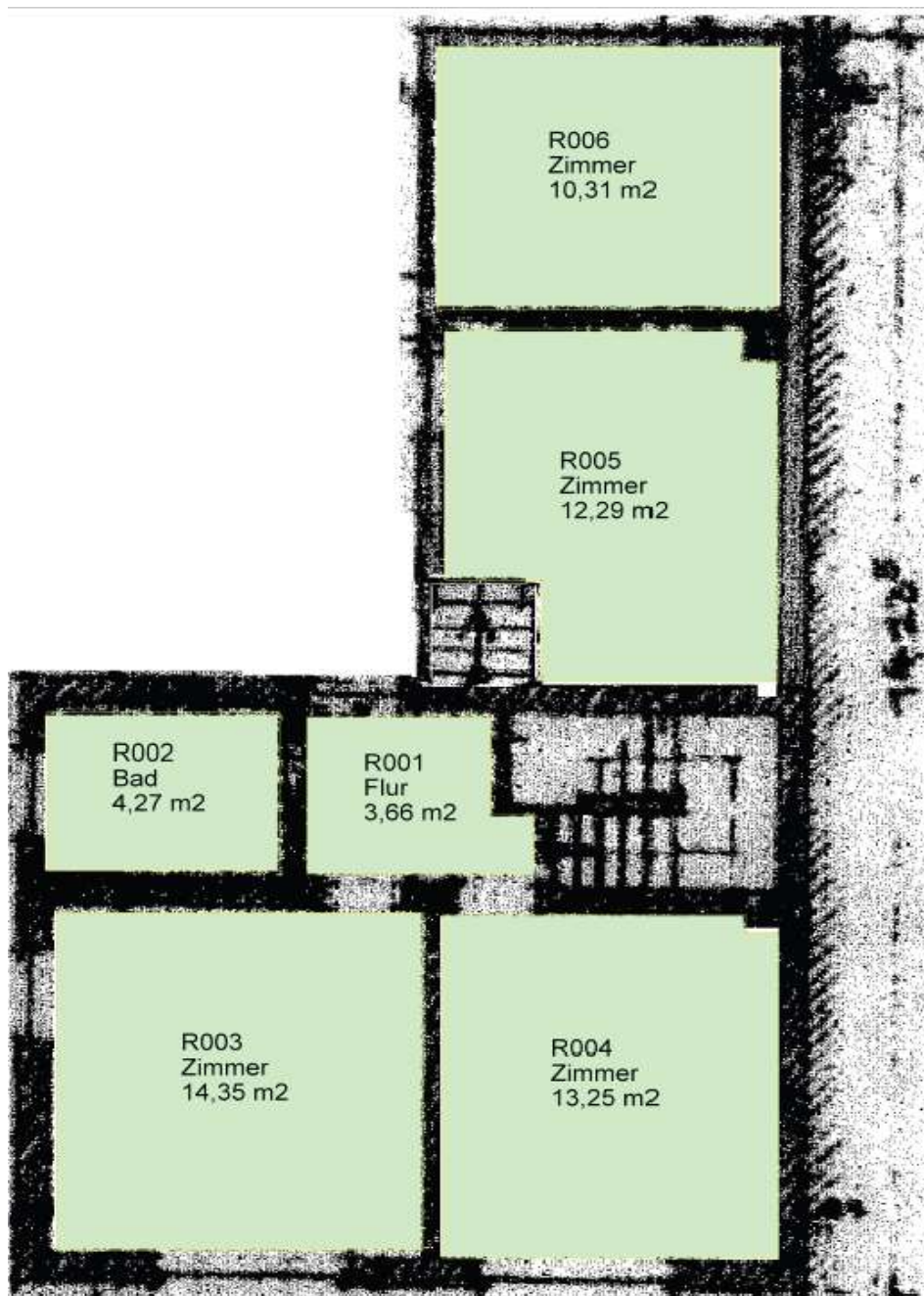
- Grundrisse / Schnitt
- Wohnflächenaufstellung
- Fotografien



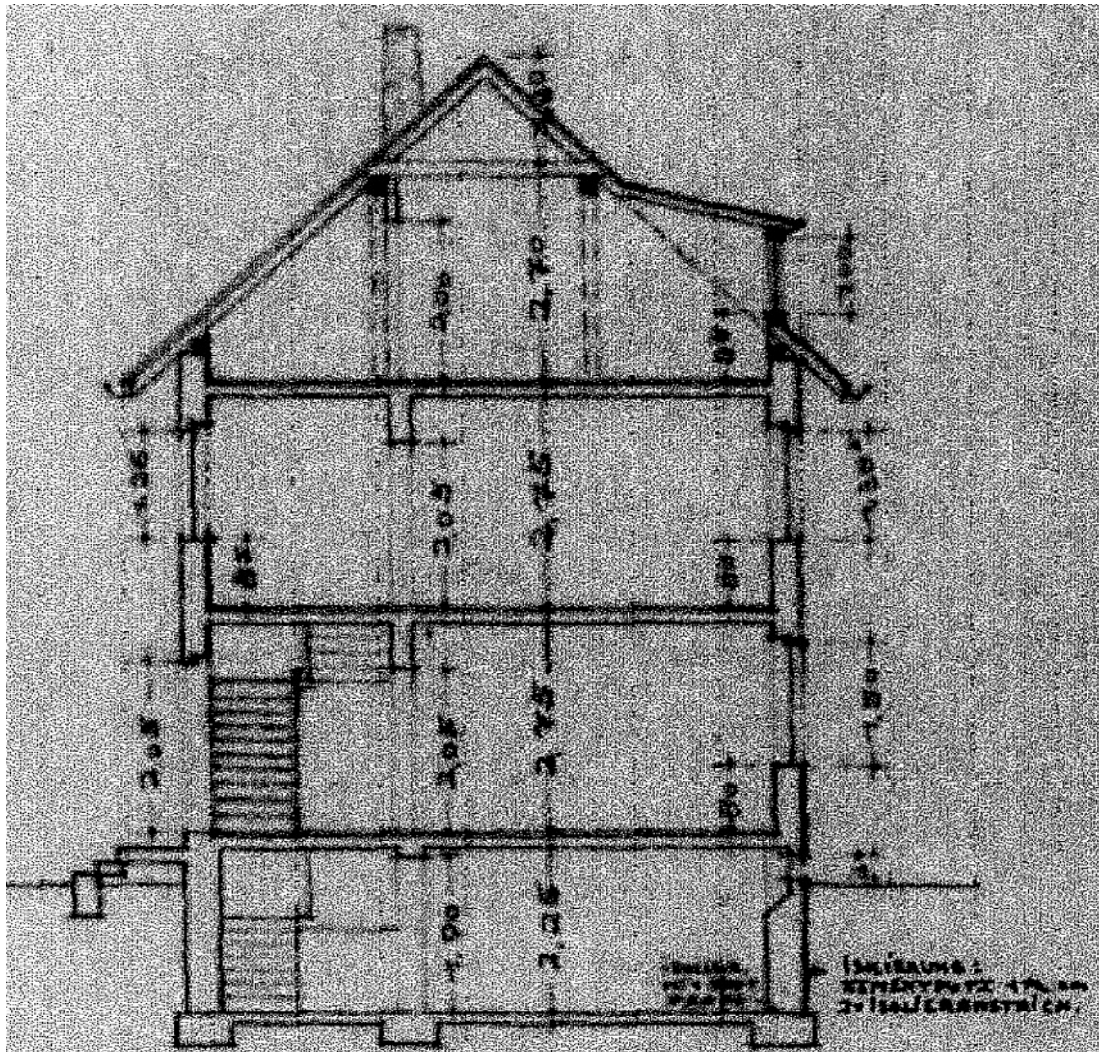
Untergeschoss (M. ca. 1:100)



Erdgeschoss (M. ca. 1:100)



Obergeschoss (M. ca. 1:100)



Schnitt (M. ca. 1:100; verkleinert)

Einfamilienhaus mit Anbauten und Carport - Im Benden 17 - 53347 Alfter
 Wertermittlungstichtag 17. Oktober 2024 - AZ des AG: 023 K 077/23 Wohnflächenaufstellung

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m²	Anrechnung %	WF / NF m²	Bemerkung
EG	Flur	R001	5,43	100,00	5,43	
	Duschbad	R002	4,93	100,00	4,93	
	Wohnküche	R003	15,70	100,00	15,70	
	Wohnzimmer	R004	13,40	100,00	13,40	
	Küche/Wohnen	R005	23,30	100,00	23,30	
Summe EG					62,76	
OG	Flur	R001	3,66	100,00	3,66	
	Bad	R002	4,27	100,00	4,27	
	Zimmer	R003	14,35	100,00	14,35	
	Zimmer	R004	13,25	100,00	13,25	
	Zimmer	R005	12,29	100,00	12,29	
	Zimmer	R006	10,31	100,00	10,31	
Summe OG					58,13	
Wohnfläche gesamt					120,89	