



**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail office@sv-buero-barth.de  
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 25-B-1704

**42 K 5/25**

## **Verkehrswertgutachten - Internetfassung**

### **2 Einfamilienhäuser**

PLZ, Ort	<b>53757 Sankt Augustin-Buisdorf</b>
Straße	<b>Ringstraße 81 und 81 a</b>
Ortsbesichtigung	<b>08.04.2025</b>
Wertermittlungsstichtag	<b>08.04.2025</b>



## **Verkehrswert**

(nach § 74a ZVG)

**345.000 €**

Diese Internetfassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

**Inhaltsverzeichnis**

	Blatt
1 .      Grundlagen der Wertermittlung	3
2 .      Grundstück	5
3 .      Gebäudebeschreibung	9
4 .      Wertermittlungsverfahren	17
5 .      Bodenwert	21
6 .      Sachwert	22
7 .      Ertragswert	25
8 .      Lasten und Beschränkungen	29
9 .      Verkehrswert (Marktwert)	30
10 .     Zusätzlicher Auftrag	31

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Landschaftsgesetz (LG)

### 1.2 Fachliteratur

Ross, Brachmann, Holzner  
 Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken  
 Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

Kleiber  
 Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
 Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn  
 Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen  
 Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon  
 Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
 München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka  
 Spezialimmobilien von A - Z  
 Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
 Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
 Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

### 1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttoräuminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

## 1.4 Allgemeines

### Auftraggeber

Mit Schreiben vom 06.03.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 5/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Ringstraße 81 und 81 a in 53757 Sankt Augustin-Buisdorf" zu erstellen.

### Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a Abs. 5 ZVG

### Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungsstichtag 08.04.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 08.04.2025

### Auskünfte

der Stadt Sankt Augustin (Planungsamt etc.)  
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss etc.)  
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

## 2. Grundstück

### 2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 23.01.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Buisdorf

#### Bewertungsobjekt

Blatt	Ifd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
399	1	Buisdorf	14	59	354 m <sup>2</sup>

4 zu 1) Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) in Buisdorf Blatt 126 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 4 und in Blatt 1252 auf Nr. 1 des Bestandverzeichnisses eingetragen in Ab. II Nr. 4; hier vermerkt am 18.09.2015.

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist eingetragen:

2 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

#### Baulisten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung zu dem vorgenannten Grundstück nicht vor. Mögliche Vorgänger-/Nachfolgegrundstücke sind der Stadtverwaltung lt. Auskunft vom 02.06.2025 nicht bekannt. Da die Fortführung amtlicher Register nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen fällt, kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass ggfs. Baulisten auf Vorgängerflurstücken eingetragen sind, die durch die mangelnde öfftl.-rechtl. Fortschreibung von amtlichen Registern nicht bekannt gegeben werden. Die Haftung durch den Sachverständigen wird in Bezug auf die Baulistauskunft ausgeschlossen und entsprechend der amtlichen Auskunft ein baulastfreier Grundbesitz unterstellt.

#### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Sankt Augustin (Internetausgabe) geführt.

#### Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Sankt Augustin sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

## 2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Sankt Augustin
Einwohner	rd. 56.000
Ortsteil	Buisdorf
Kaufkraftkennziffer	103,3 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 32 km Bonn ca. 20 km Kreisstadt Siegburg ca. 5 km Zentrum ca. 6 km (Sankt Augustin)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 4 km; A 3 ca. 6 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 4 km; B 478 ca. 5,5 km ICE-Bahnhof ca. 3 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Sankt Augustin und Siegburg vorhanden. Darüber hinaus in Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,3 km Schulen ca. 0,8 km (Grundschule) In Sankt Augustin sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr wurde nicht festgestellt. Fluglärm ist aufgrund der Nähe zum Konrad-Adenauer-Flughafen feststellbar. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Sankt Augustin, einer Stadt in der Rheinischen Tiefebene, die zwischen der Bundesstadt Bonn und der Kreisstadt Siegburg liegt. Die Verbindung durch die Stadtbahnlinie 66 und die Bundesstraße B 56 kann als gut eingestuft werden. Neben Fraunhofer-Gesellschaft, der Asklepios Kinderklinik und der Konrad-Adenauer-Stiftung ist Sankt Augustin Nebenstelle der Hochschule Bonn und verfügt über den Sitz der Kreishandwerkerschaft. Das Objekt selbst befindet sich im Stadtteil Buisdorf nordöstlich des Zentrums unweit der Nachbarkommunen Siegburg und Hennef. Es liegt in einem gestandenen Wohngebiet innerhalb der "alten" Ortslage, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Die relativ enge Nachbarschaftsbebauung in der historischen Ortslage von Buisdorf wirkt sich nicht positiv aus.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Zunahme von rd. 1,1 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,6 Jahre. (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )

### 2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben; Garten nach Westen und Süden orientiert
Zuschnitt	nicht regelmäßig; leicht trapezförmig
mittlere Länge	~ 19,0 m
mittlere Tiefe	~ 20,0 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es liegen jedoch Hinweise vor, dass das Flurstück sich in einem Bereich der Stadt Sankt Augustin befindet, wo im Überschwemmungsgebiet der Sieg der natürliche gewachsene Boden erhöhte Blei- bzw. Schwermetallgehalte aufweisen kann. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	2 Einfamilienwohnhäuser

### 2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

### 2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude selbst genutzt. Das Gebäude Nr. 81 steht derzeit leer.

## 2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Ringstraße erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Das Bewertungsobjekt grenzt nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließungsanlage. Der Zugang/Zufahrt bzw. die private Erschließung über die vorgelagerten Flurstücke-Nrn. 523 und 300 sind dinglich gesichert.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

### 3. Gebäudebeschreibung

Hinweis	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.</p>
---------	--

#### 3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Baugenehmigungen und technische Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Fehlende Maße wurden grafisch ergänzt, so dass geringfügige Abweichungen auftreten können. Für die nachfolgende Wertermittlung sind diese Daten hinreichend genau.
--------------	--

#### 3.2 Gebäude 81

Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus 2 Vollgeschosse; teil unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut
Bauweise	konventionelle Massivbauweise und Holzfachwerk
Baujahr	Ursprung ~ 1900 Anbau: ~ 1959
Umbau/Mod.	Heizzentrale und Fenster ca. 2005; eine Decke und Dach mit Aufdachdämmung nach Erwerb 2015

### 3.2.1 Raumausstattung

KG	2 Kellerräume
EG	Flur, Küche mit Hauswirtschaftsraum, Wohnzimmer (entkernt)
OG	Flur, 2 Zimmer, Bad, (1 Zimmer entkernt)
DG	Spitzboden

### 3.2.2 Konstruktion

Außenwände	Holzfachwerk und massives Mauerwerk; KG: Beton und Ziegelstein
Innenwände	Holzfachwerk und massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton (Anbau); Holzdecken im Fachwerkbereich; KG: Gewölbe
Dach	Holzsatteldach mit Ziegeldeckung tlw. Pultdach mit Bitumenschweißbahnen

### 3.2.3 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung, ein Holzfenster mit Sprossenteilung
Hauseingangstür	Kunststoff mit Butzenverglasung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich bzw. Riggipsplatten
Fußbodenbeläge	EG: Textil-Beläge, Laminat bzw. ohne OG: Laminat Bad und Flur-EG: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im OG
Treppen	Holztreppen, zum KG: Ziegeltreppe

**3 . 2.4 Haustechnik**

Heizungsanlage	Gasetagenheizung
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

**3 . 2.5 Sonstiges**

---

**3 . 2.6 besondere Bauteile und Einrichtungen**

---

**3 . 2.7 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

**3 . 2.8 Baumängel und Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Vertikalriss zwischen Fachwerk und Massivgebäude sichtbar
- Zimmer links im EG entkernt und ohne Boden und Wandverkleidungen, die Fachwerkaußenwand im EG ist neu aufzubauen (marode Fachwerkriegel)
- Anzeichen von Feuchtigkeit im KG
- starkes Steigungsverhältnis der Treppen und leichte Schieflage
- geringe Kopfhöhe im OG (Erhöhung vorgesehen durch Balkenlage im DG)
- unhomogene Grundrissgestaltung
- Rohdecke im EG/OG ohne Schüttung und Fußbodenaufbau

Für Restfertigstellungsarbeiten in zwei Zimmern im EG und OG sowie der Instandsetzung der Außenwand wird ein pauschaler Abschlag von rd. 70.000 € angesetzt. Für die Feuchtigkeit im KG und der unhomogenen Grundrissgestaltung wird in der Sachwertermittlung zusätzlich eine wirtschaftliche Wertminderung von rd. 5 % angesetzt. Diese wertbeeinflussenden Umstände werden in der Ertragswertermittlung in den Basisansätzen berücksichtigt.

Hinweis	Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen. Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.
<b>3 . 2.9 Energieausweis</b>	vom 13.03.2015 Danach ist der Endenergiebedarf dieses Gebäudes zu 176,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) ermittelt worden.
<b>3.2.10 Unterhaltungszustand</b>	mittlerer Unterhaltungszustand mit Restfertigstellungsmaßnahmen
<b>3.2.11 Beurteilung der baulichen Anlagen</b>	Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, jedoch nicht optimal. Insgesamt verfügt dieses Gebäude über "nur" 85 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist ohne Fertigstellung der begonnenen Sanierungsmaßnahmen derzeit kaum bewohnbar. Im IST-Zustand ist die Standsicherheit aufgrund von diversen sichtbaren Schäden an der Fachwerkkonstruktion im EG nicht gewährleistet.

### 3 . 3 Gebäude 81 a

Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus (ursprünglich Anbau) 2 Vollgeschosse; teil unterkellert		
Bauweise	konventionelle Massivbauweise		
Baujahr	Ursprung nicht bekannt	Aufstockung	1972
Umbau/Mod.	ab 2015 (Bäder, Oberböden, Innentüren, Elektro); Satteldach im Anschluss an Gebäude 81		

#### 3 . 3.1 Raumaufteilung

KG	Heizungs- und Kellerraum
EG	Windfang, Flur, WC, Wohnzimmer, Küche, Bürozimmer (ehem. Wintergarten), Terrasse
OG	Flur, 2 Schlafzimmer, Bad

### 3.3.2 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Filigrandecken
Dach	Holzsatteldach mit Ziegeldeckung; tlw. Flachdach und Pultdach mit Bitumenschindeln

### 3.3.3 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden; Küche: 3-fach Verglasung
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung und Seitenteil
Innentüren	Holz in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich
Fußbodenbeläge	Flur-EG: Fliesen EG: Vinyl OG: Laminat Bäder: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im EG 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im OG 1 sep. WC im EG Die Nassbereiche sind entsprechend den typischen Ausstattungskriterien der Modernisierungszeit zuzuordnen.
Treppen	Betontreppen; zum OG mit Textilbelag

### 3.3.4 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (Zentrale aus 1989) als Fußbodenheizung im EG u. Bad-OG
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	übliche Ausstattung für Gebäude dieser Baualtersklasse

**3 . 3.5 Sonstiges** ---

**3 . 3.6 besondere Bauteile und Einrichtungen** ---

**3 . 3.7 Barrierefreiheit** Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

**3 . 3.8 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern und Holzgartenzaun, massives Schwimmbecken; gepflasterter Zugang; überdachte Sitzplätze
Einfriedung	Mauer, Grenzbebauung; Metallflügeltor

**3 . 3.9 Nebengebäude** ---

**3.3.10 Garage(n)** Zwei Garagen auf dem Flurstück-Nr. 353 (42 K 6/25) südöstlich an das Gebäude Ringstraße 54 angrenzend (werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt)

**3.3.11 Baumängel und Bauschäden** Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Anzeichen von Feuchtigkeit im KG
- veraltete Heizzentrale gem. GEG
- fehlender baurechtlicher Nachweis für den EG-Umbau und Erweiterung ("Wintergarten")
- unhomogene Grundrissgestaltung

Für Schäden und Mängel wird zu diesem Gebäude ein pauschaler Abschlag von rd. 10.000 € berücksichtigt. Für Genehmigungsvorbehalte, Feuchtigkeit im KG etc. wird in der Sachwertermittlung ein Abschlag berücksichtigt, der in der wirtschaftlichen Wertminderung impliziert ist. In der Ertragswertermittlung werden derartige Einflüsse in den Basisansätzen impliziert.

**Hinweis** Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.  
Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

**3.3.12 Energieausweis**

vom 13.03.2015

Danach ist der Endenergiebedarf dieses Gebäudes zu 243,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) ermittelt worden. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit von 10 Jahren.

**3.3.13 Unterhaltungszustand**

Das Gebäude weist insgesamt einen normalen Unterhaltungszustand auf.

**3.3.14 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, jedoch nicht optimal. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen befindet sich dieses Wohngebäude ausschließlich der aufgeführten Mängel in einem normalen Gesamtzustand.

### 3.4 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus: Geb. 81	Bruttogrundfläche	158,83 m <sup>2</sup>
	Bruttoräuminhalt	411,51 m <sup>3</sup>
	Wohnfläche	~ 85 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	68,38 m <sup>2</sup>
Wohnhaus: Geb. 81 a	Bruttogrundfläche	166,59 m <sup>2</sup>
	Bruttoräuminhalt	483,09 m <sup>3</sup>
	Wohnfläche	~ 110 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	75,34 m <sup>2</sup>
GRZ - IST		0,41
Gebäudekenndaten Wohnhaus	Gebäude 81	Gebäude 81 a
BRI / BGF	2,59	2,90
BRI / Wfl.	4,84	4,39
BGF / Wfl.	1,87	1,51

#### Hinweis

Die Anordnung von zwei Wohngebäuden auf einem Grundstück ist nicht üblich. Ebenfalls die Erschließung über Nachbargrundstücke und die allgemein relativ enge Bebauung im historischen Kernbereich von Buisdorf. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend angemessen berücksichtigt.

## 4. Wertermittlungsverfahren

### 4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

### 4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

### 4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

#### 4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

#### 4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m<sup>2</sup>/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

#### 4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit zwei Einfamilienwohnhäuser bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

#### 4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV Anl. 2 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

Unter Beachtung der Bauart, des Baualters, des Bauzustands und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung werden für das Objekt folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

	Gebäude 81	Gebäude 81 a
Ursprungsbaujahr	~ 1900	nicht bekannt
Anbau/ Aufstockung	~ 1959	~ 1972
Modernisierung	2005/2015	ab 2015
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (ggfs. modifiziert)	45 Jahre	45 Jahre

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$45 \text{ Jahre} \quad / \quad 80 \text{ Jahre} \quad = \quad 0,5625$$

entspricht rd. 43,75 %

## 5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Buisdorfer Straße 400 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Aufgrund der geringen Größe zum fiktiven Richtwertgrundstück wäre eine positive Anpassung begründet. Negativ wirkt sich jedoch die erschließungsrechtliche Situation und die Nähe zu den Nachbargrundstücken im historischen Ortskern aus. Da sich die positiven und negativen Einflüsse annähernd ausgleichen, wird keine zusätzliche Anpassung berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 354 m<sup>2</sup> x 400 €/m<sup>2</sup> = **141.600 €**

## 6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die ImmoWertV und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

In Ausnahmefällen können auch abweichende Bezugseinheiten wie Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (Wfl.) oder andere Basisgrößen herangezogen werden.

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag erfolgen.

Die Wertminderung wegen Alters soll gemäß ImmoWertV gleichmäßig erfolgen. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Sollten jedoch die Sachwertanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung anderer Abschreibungstabellen ermittelt worden sein (z.B. nach Ross), sind diese Grundlagen bei Sachwertobjekten im Einzelfall zu berücksichtigen.

**6 . 1 Normalherstellungskosten** (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Wohnhaus - 81	159 m <sup>2</sup>	870	138.330 €
Wohnhaus - 81 a	167 m <sup>2</sup>	920	153.640 €
<b>Gesamt</b>	<b>326 m<sup>2</sup></b>		<b>291.970 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten I/2025 : (Index 187,3 ) = 546.860 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 546.860 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 45 Jahre

Alterswertminderung (linear) : 43,75 % - 239.251 €

Alterswertminderungsfaktor : 0,5625

vorläufiger Zeitwert = 307.609 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 21.533 €

329.142 €

**6 . 2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6 .1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 329.142 €

aus 5 . Bodenwert 141.600 €

**vorläufiger Sachwert 470.742 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 450.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,94 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Die Auswertungen zeigen, dass sich mit steigenden vorläufigen Sachwerten die Faktoren verringern. Der Gutachterausschuss weist in dem Hinweis zu den Auswertungen (Pkt. 5.1.2.5, Seite 67 des Grundstücksmarktberichtes 2025) darauf hin, dass es sich um Durchschnittswerte handelt, von denen je nach Lage und Beschaffenheit abgewichen werden kann. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände im vorliegenden Fall wird ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,94 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$470.742 \text{ €} \quad \times \quad 0,94 \quad = \quad 442.497 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggfs. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	(objektspezifisch angepasst)	442.497 €
Schäden und Mängel	-	80.000 €
wirtsch. Wertminderung	(vom vorl. Zeitwert)	5 %
	-	15.380 €
Besondere Bauteile		
Besondere Einrichtungen		
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Zeitwert Garage(n)		
Zeitwert Nebengebäude		
Sonstige Bodenwerte		
		Summe
		347.117 €
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>345.000 €</b>

## 7. Ermittlung des Ertragswertes

### Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

### Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Für Zweifamilienhäuser sind 2,4 % +/- 0,4 % ausgewiesen. Diese Auswertungen basieren auf Standardobjekte mit einem Gebäude auf einem Grundstück. Im vorliegenden Fall trifft dieser Sachverhalt nicht zu. Zwei Gebäude auf einem Grundstück sind nicht üblich. Zusätzlich ist die Nutzung der Gartenteilflächen für zwei Parteien nicht geregelt. Diese Risiken werden im vorliegenden Fall durch die Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes auf rd. 3,25 % berücksichtigt.

### Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

### Gezahlte Mieten und Pachten

Das Gebäude-Nr. 81 steht derzeit leer.

Das Gebäude-Nr. 81a wird selbst genutzt bzw. ist lt. mündlichen Angaben vor Ort an die Tochter der Eigentümerin zu 4.1 vermietet.

## Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Sankt Augustin liegt ein Mietspiegel aus dem Jahr 2024 vor.

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen folgende Basiswerte aus:

**Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Netto- kaltmiete in €/m <sup>2</sup>						
25	9,82	57	7,76	89	7,31	121	7,41
26	9,72	58	7,73	90	7,31	122	7,42
27	9,63	59	7,69	91	7,32	123	7,41
28	9,53	60	7,66	92	7,32	124	7,41
29	9,44	61	7,64	93	7,32	125	7,41
30	9,35	62	7,61	94	7,32	126	7,41
31	9,26	63	7,58	95	7,32	127	7,41
32	9,18	64	7,56	96	7,33	128	7,40
33	9,10	65	7,54	97	7,33	129	7,40
34	9,02	66	7,52	98	7,33	130	7,39
35	8,94	67	7,50	99	7,34	131	7,39
36	8,86	68	7,48	100	7,34	132	7,38
37	8,79	69	7,46	101	7,35	133	7,37
38	8,72	70	7,44	102	7,35	134	7,37
39	8,65	71	7,43	103	7,35	135	7,36
40	8,59	72	7,41	104	7,36	136	7,35
41	8,52	73	7,40	105	7,36	137	7,33
42	8,46	74	7,39	106	7,37	138	7,32
43	8,40	75	7,38	107	7,37	139	7,31
44	8,34	76	7,37	108	7,38	140	7,29
45	8,29	77	7,36	109	7,38	141	7,28
46	8,23	78	7,35	110	7,39	142	7,26
47	8,18	79	7,34	111	7,39	143	7,24
48	8,13	80	7,34	112	7,39	144	7,22
49	8,08	81	7,33	113	7,40	145	7,20
50	8,03	82	7,33	114	7,40	146	7,18
51	7,99	83	7,32	115	7,40	147	7,16
52	7,95	84	7,32	116	7,41	148	7,13
53	7,91	85	7,32	117	7,41	149	7,11
54	7,87	86	7,32	118	7,41	150	7,08
55	7,83	87	7,31	119	7,41		
56	7,79	88	7,31	120	7,41		

Der aktuelle Mietspiegel weist für das Gebäude 81 für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von ca. 85 m<sup>2</sup> Wfl. 7,32 €/m<sup>2</sup> und für das Gebäude 81 a mit einer Größe von ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl. 7,39 €/m<sup>2</sup> aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Umstände im vorliegenden Fall werden folgende Mietansätze als angemessen erachtet:

Mieteinheit

Wohnhaus 81 8,50 €/m<sup>2</sup>/Wfl.

Wohnhaus 81 a 9,00 €/m<sup>2</sup>/Wfl.

**Ertragswertberechnung**

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietsatz €/m <sup>2</sup> /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus - 81	85	Ø 8,50	723 €
Wohnhaus - 81 a	110	Ø 9,00	990 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	195		1.713 €

Rohertrag (p.a.) 1.713 € x 12 Monate = 20.556 €

Bewirtsch.-Kosten \* - 3.859 €

Reinertrag (baul. Anl.) = 16.697 €

Bodenertragsanteil 141.600 € x 3,25 % - 4.602 €

Gebäudeertragsanteil: = 12.095 €

Bei einer Restnutzung von 45 Jahren

u. einem Liegenschaftszinssatz von 3,25 %

ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 23,47

Gebäudeertragswert: 12.095 € x 23,47 = 283.870 €

Bodenwert + 141.600 €

vorläufiger Ertragswert 425.470 €

Schäden und Mängel - 80.000 €

sonstige wertbeeinflussende Umstände

sonstige Bodenwerte \_\_\_\_\_

Summe 345.470 €

**Ertragswert** rd. **345.000 €**

\* Bew.-Kosten

Verw.-Wo:	2 WE	à	359,0 €/J.	=	rd.	718 €
Inst.h.-W:	195 m <sup>2</sup>	x	14 €/m <sup>2</sup>	=	rd.	2.730 €
Mietausfall:	2 %	von	20.556 €	=	rd.	411 €

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag 3.859 €

18,8 %

## 8 . Lasten und Beschränkungen

### Abteilung II

2 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

### Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis zu diesem Grundstück ist ein sog. Herrschvermerk eingetragen, der die heutigen Flurstücke-Nrn. 300 und 523 belastet. Diese Dienstbarkeiten sichern die Erschließung des Bewertungsobjektes zur Ringstraße (früher: Bülsenstraße) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die Bewilligungen aus den Jahren 1924, 2002 und 2015 werden dem Begleitschreiben zum Gutachten beigeheftet. Für diese Teilfläche ist zusätzlich eine Baulast eingetragen.

## 9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus den angewandten Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Sachwert abzuleiten. Der Ertragswert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

**345.000 €**

(in Worten: Dreihundertfünfundvierzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.769 €/m <sup>2</sup> /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	16,8

## **10. Zusätzlicher Auftrag**

### **10.1 Betriebseinrichtungen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich **nicht** um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

### **10.2 Mieter**

Das Gebäude-Nr. 81 steht derzeit leer.

Das Gebäude-Nr. 81a wird selbst genutzt bzw. ist lt. mündlichen Angaben vor Ort an die Tochter der Eigentümerin zu 4.1 vermietet.

### **10.3 Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet: **Ringstraße 81 und 81 a  
53757 Sankt Augustin**

### **10.4 Wohnungsbindung**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Sankt Augustin sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

### **10.5 Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

### **10.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

Ich beziehe mich bei der Erstellung dieses Gutachtens auf meine öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg.

Hennel, 15.07.2025

Dipl.-Ing. Herbert Barth

Die Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt; sollte dies gleichwohl erfolgen, ist eine Haftung des Sachverständigen aus jedwedem Rechtsgrund gegenüber dem Dritten ausgeschlossen. Im übrigen begründet – auch im Falle der Weitergabe mit Zustimmung des Sachverständigen – dieses Gutachten und der dem zugrunde liegenden Auftrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.