



**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. 24-B-1812

42 K 11/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	53819 Neunkirchen-Seelscheid-Remschöß
Straße	Holunderweg 2
Ortsbesichtigung	29.05.2024 und 02.07.2024
Wertermittlungsstichtag	02.07.2024



Verkehrswert

(nach Außenbesichtigung gem. § 74a ZVG)

255.000 €

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	15
5 . Bodenwert	19
6 . Sachwert	20
7 . Ertragswert	23
8 . Verkehrswert (Marktwert)	26
9 . Zusätzlicher Auftrag	27

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 (WoFIV)
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	Bruttorauminhalt
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 23.04.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 11/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Holunderweg 2 in 53819 Neunkirchen-Seelscheid-Remschoß" 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 02.07.2024

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 29.05.2024 (nur Außenbesichtigung möglich)
02.07.2024 (nur Außenbesichtigung möglich)

Hinweis

Zum Bewertungsobjekt wurde von mir im Jahr 2019 bereits ein Gutachten erstellt (42 K 106/19). Nach äußerem Anschein wurden keine wesentlichen baulichen Veränderungen durchgeführt. Vorbehaltlich der fehlenden Innenbesichtigung werden zur besseren Nachvollziehbarkeit dieses Gutachtens die Baubeschreibung und sonstigen wertrelevanten Umstände aus dem Vorgutachten herangezogen. Für Abweichungen wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung jegliche Haftung durch den Sachverständigen ausgeschlossen. Zur Erstellung des Vorgutachtens konnte diese Immobilie vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden.

Auskünfte

der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid (Planungsamt etc.)
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss etc.)
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 14.03.2024)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Wolperath

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
2313	1	Wolperath	9	32	755 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 2 zu 1) Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht
- 3 zu 1) Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht
- 4 zu 1) Rückerwerbsvormerkung
- 5 zu 1) Rückerwerbsvormerkung

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

Hinweis:

Der Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren ist lastenfrei zu ermitteln, so dass mögliche Einschränkungen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt würden, in Gutachten gem. ZVG nicht angesetzt werden. Zur Erfüllung des § 51 ZVG wird dem Auftraggeber ein Begleitschreiben zum Gutachten übersandt, um ggfs. weitere Werteeinflüsse zu benennen.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung 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	Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
Einwohner	rd. 20.000
Ortsteil	Remschoß
Kaufkraftkennziffer	110,7 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 35 km Bonn ca. 30 km Kreisstadt Siegburg ca. 14 km Zentrum ca. 4 km (Neunkirchen)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 8 km; A 3 ca. 13 km Bundesstraße(n) B 507 ca. 3 km; B 478 ca. 5 km Bahnhof ca. 15 km (ICE-Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,5 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Neunkirchen vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1,2 km Schulen ca. 1,3 km (Grundschule) In Neunkirchen und Seelscheid befinden sich die in Nordrhein-Westfalen üblichen Schultypen. Weitere Schulen sind in Much, Siegburg und Hennef vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohn- bzw. Dorfgebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurden nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Remschoß. Dieser liegt unweit der Stadtgrenze zu Hennef und ist aus infrastruktureller Sicht als etwas benachteiligt einzustufen. Es handelt sich um einen ländlich geprägten Ortsteil ohne Geschäfte und öffentliche Einrichtungen. Ein relevanter Strukturwechsel ist nicht zu erwarten.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 1,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 0,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 46,4 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	leicht hängig; Garten nach Nordwesten orientiert
Zuschnitt	unregelmäßig
mittlere Breite	~ 30,0 m
mittlere Tiefe	~ 27,0 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. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude

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 offensichtlich als Wohngebäude genutzt (siehe auch Punkt 3.16)

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Holunderweg" erschlossen, südlich grenzt er an die "Remschosser Straße" an. Es handelt sich jeweils um Gemeindestraßen.
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind lt. Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid noch nicht erstmals endgültig hergestellt.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB noch nicht vollständig abgegolten. Bei der erstmaligen endgültigen Herstellung dieser Straßen fallen noch Erschließungsbeiträge an. Derzeit sind jedoch keine Ausbaumaßnahmen geplant.
Kanalanschlussbeitrag	Das Grundstück ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind hierfür die Kanalanschlussbeiträge erhoben worden. Es wird unterstellt, dass diese Beiträge abgegolten sind. Diese Auskunft wurde mir von der Gemeinde leider nicht mitgeteilt. Ein Regenwasserkanal ist in Remschoß nicht vorhanden. Im Falle der Verlegung würden diese Kanalanschlussbeiträge noch anfallen bzw. erhoben.
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

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

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.

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.

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.

3.1 Allgemeines

(Gem. Angaben aus dem Vorgutachten 2019 i.V.m. den Außenbesichtigungen zu diesem Gutachten)

Zulässigkeit

Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte bzw. dem Vorgutachten entnommen. Der Bauschein hat das Az. B 307/63. Tlw. wurden Abweichungen zwischen dem baurechtlichen Nachweis und der ausgeführten Nutzung festgestellt.

Gebäudetyp

Zweifamilienwohnhaus, freistehend
1 Vollgeschoss; voll unterkellert; DG ausgebaut

Bauweise

konventionelle Massivbauweise

Baujahr

1965 (Rohbauabnahme)
Anbau nicht bekannt (Ausbau ca. 1980er/1990er Jahre)

Umbau/Mod.

Fenster im DG in den 1980er Jahren; Heizzentrale 04/2019

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, Kellerraum, HZR, 1 ausgeb. Raum, 1 Bad
EG	Flur, Wohnküche in der Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, Terrasse und Veranda
DG	3 Zimmer, Flur, Bad
Anbau	Küche und Wohnraum (ohne baurechtlichen Nachweis; vmtl. ehem. Wirtschaftsgebäude)

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzstängeldach mit Ziegeldeckung

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden im EG; zur Veranda und straßenseits: Holzfenster mit Einfachverglasung
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, überwiegend Holzverkleidung
Fußbodenbeläge	Wohnzimmer: jew. Stabparkett Schlafzimmer: Textilbeläge, Laminat Nassbereiche: Fliesen Flur-EG: Fliesen; DG: PVC-Belag
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im DG 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im EG 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im KG
Treppen	Stahlbetontreppen mit Werksteinstufen

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

**3.7 besondere Bauteile
und besondere Ein-
richtungen**

3.8 Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist nicht entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern; Gartenhaus, gepflasterte Zugangs- und Zufahrtsbefestigungen; Terrasse in Waschbetonplatten
Einfriedung	Maschendrahtzaun, Thujahecken

3.10 Nebengebäude

massives Nebengebäude in Ziegelmauerwerk mit Satteldach und Ziegeldeckung, als Küche und Wohnraum ausgebaut (ohne baurechtlichen Nachweis); Holzfenster mit Isolierverglasung

3.11 Garage(n)

offene Stellplätze vor dem Gebäude

3.12 Baumängel und Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung am 18.04.2019 wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- allg. Instandhaltungsmängel und Modernisierungsstau (Oberböden etc.)
- tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Rolladenkästen, Heizungsrisen etc.)
- Anzeichen von Feuchtigkeit im KG
- unzeitgemäße Nassbereiche
- alte Dacheindeckung (vmtl. noch nicht durchlässig)
- tlw. Rissbildung im Außenputz
- Genehmigungsvorbehalte (Bad-DG; Nutzungsänderung von Garage in Hobbyraum; Ausbau-Nebengebäude)
- veraltete Holzfenster (einfach verglast)

Nach den diesjährigen Außenbesichtigungen sind nach äußerem Anschein vmtl. keine wesentlichen Änderungen an der Gesamtimmobilie durchgeführt worden. Dieser Sachverhalt wird bei der nachfolgenden Wertermittlung unterstellt.

Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Zusätzlich wird eine wirtschaftliche Wertminderung in der Sachwertermittlung angesetzt (Feuchtigkeit im KG). Derartige Einschränkungen werden in der Ertragswertermittlung in den Basisansätzen berücksichtigt. Für die Genehmigungsvorbehalte und Risiken aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung zur Erstellung dieses Gutachtens wird ein Abschlag unter sonstige wertrelevante Umstände angesetzt.

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.

3.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass erhöhte Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

Insgesamt ist bereits nach Außenbesichtigung ein allgemeiner Instandhaltungsstau feststellbar.

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen
(i. V. mit der Beurteilung aus 2019)

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Anbau. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Die Ausstattung ist als normal bzw. einfach einzustufen. Die Bäder entsprechen den Ausstattungskriterien der 1970er/1980er Jahre.

Im Anbau befindet sich eine Wohnküche und ein Wohn-Schlafräum. Der Ausbau ist baurechtlich nicht nachgewiesen, wie auch die Nutzungsänderung der ehem. Garage im Kellergeschoss des Hauptgebäudes zzgl. Bad.

3.16 Nutzungsübersicht

(aus Gutachten 2019)

EG-Hauptgebäude:

Wohnung 1; Wohnungsrecht-Nr. 3 für die Eltern der Vor-Eigentümerin

DG-Hauptgebäude:

Wohnung 2; Wohnungsrecht-Nr. 2 für die Schwester der Mutter der Vor-Eigentümerin (wohnt nicht im Objekt, diese Wohnung wurde 2019 von der Vor-Eigentümerin selbst genutzt)

KG-Hauptgebäude und Anbau:

keine genehmigte Wohnung jedoch zu Wohnzwecken ausgebaut (gelöschtes Wohnungsrecht unter lfd. Nr. 1 des Grundbuches)

Es wird unterstellt, dass sich die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse von 2019 zum Stichtag in 2024 nicht wesentlich geändert haben.

Hinweis

Die vorgenannten Wohnungsrechte werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.17 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche		369,39 m ²	
	Bruttorauminhalt		824,16 m ³	
	Wohnfläche-EG		94,09 m ²	
	Wohnfläche-DG		56,00 m ²	(genehmigte Wfl.)
	Summe EG/DG		<u>150,09 m²</u>	
	Nutzfläche *)		33,20 m ²	(ausgeb. Nfl. im KG)
	bebaute Fläche		120,73 m ²	
Anbau	Bruttogrundfläche		97,50 m ²	
	Bruttorauminhalt	~	170,00 m ³	
	Nutzfläche *)		34,89 m ²	
	bebaute Fläche		48,75 m ²	
Summe	Bruttogrundfläche		466,89 m ²	
	Bruttorauminhalt		994,16 m ³	
	Wohnfläche		150,09 m ²	
	Nutzfläche		68,09 m ²	(ausgebaut)
	bebaute Fläche		169,48 m ²	
Gebäudekenndaten Wohnhaus				
	BRI/BGF		2,13	
	BRI/WNfl.		4,56	
	BGF/WNfl.		2,14	
	GRZ - IST		0,16	

*) Die ausgebauten Nutzflächen im KG und Anbau von insgesamt rd. 68 m² werden nachfolgend nicht berücksichtigt, da eine Wohnnutzung für diesen Bereich weder genehmigt wurde noch eine Nachtragsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

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 Sachwertrichtlinie (SW-RL) herangezogen, von der in Einzelfällen abgewichen wird, 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/m² 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. €/m²/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 einem Zweifamilienwohnhaus und Anbau 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. SW-RL Anl. 4 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:

Ursprungsbaujahr	1965	(Rohbauabnahme)
Modernisierung	Fenster im DG in den 1980er Jahren; Heizzentrale 04/2019	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30	Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$30 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,3750$$

entspricht rd. 62,50 %

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 01.01.2024 ausgewiesen:

Schönfelder Straße 320 €/m²; ebfrei; MD; I - II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch größer als das fiktive Richtwertgrundstück. Hierfür wird ein Abschlag von rd. 5 % vom Bodenrichtwert als angemessen erachtet. Zusätzlich wirken sich die allgemein negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wertmindernd aus, so dass auch die Bodenwerte für Baugrundstücke nicht mehr zu den Preisen der Vorjahre gehandelt werden. Dieser Sachverhalt wurde bereits bei angrenzenden Gutachterausschüssen (Köln, Bonn) bei der Anpassung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 berücksichtigt; nicht jedoch im Rhein-Sieg-Kreis. Da die allgemein negativen Entwicklungen auch im Rhein-Sieg-Kreis feststellbar sind, wird eine zusätzliche Anpassung des Richtwertes von rd. 10 % als angemessen erachtet. Der Gesamtabschlag vom Bodenrichtwert beträgt demnach rd. 15 %.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$320 \text{ €/m}^2 - 15 \% = 272,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 270 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} : 755 \text{ m}^2 \times 270 \text{ €/m}^2 = \mathbf{203.850 \text{ €}}$$

6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie 2012 und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m² 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.

Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 rechtsverbindlich und ersetzt die ImmoWertV 2010 vom 01.07.2010. Marktmanente Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, etc. wurden vom regionalen Gutachterausschuss auf Grundlage der **bis** zum 31.12.2021 verbindlichen ImmoWertV ermittelt. Um systemkonforme Daten mathematisch korrekt anzusetzen, wird auch in der nachfolgenden Wertermittlung diese Systematik berücksichtigt. Die ImmoWertA (Anwendungshinweise) hat die Richtlinien zur ImmoWertV ab September 2023 abgelöst.

6.1 Normalherstellungskosten (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	369 m ²	720	265.680 €
Anbau	98 m ²	600	58.500 €
Gesamt	467 m²		324.180 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten I/2024 : (Index 181,2) = 587.414 €
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 587.414 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 30 Jahre

Alterswertminderung (linear) : 62,50 % - 367.134 €

Alterswertminderungsfaktor : 0,3750

vorläufiger Zeitwert = 220.280 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 15.420 €

235.700 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 235.700 €

aus 5. Bodenwert 203.850 €

vorläufiger Sachwert 439.550 €

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 und der Gebäudeart differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 450.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,98 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Es handelt sich um Durchschnittswerte, von denen je nach Lage und Beschaffenheit abgewichen werden kann. Aufgrund der allg. negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit Unsicherheiten in Bezug auf die wechselnden, energetischen Anforderungen an Gebäude wird ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,90 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$439.550 \text{ €} \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad 395.595 \text{ €}$$

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)			395.595 €
Schäden und Mängel			-	30.000 €
wirtsch. Wertminderung	(vom vorl. Zeitwert)	15 %	-	33.042 €
Besondere Bauteile				
Besondere Einrichtungen				
Bes. Außenanlagen				
Sonstige wertbeeinflussende Umstände *)		20 %	-	79.119 €
Zeitwert Garage(n)			+	
Zeitwert Nebengebäude				
Sonstige Bodenwerte				
		Summe		253.434 €
Sachwert		rd.		255.000 €

*) Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und den damit verbundenen Risiken sowie den Genehmigungsvorbehalten

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 2024 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % +/- 0,3 % veröffentlicht. Für Zweifamilienhäuser sind 2,3 % +/- 0,4 % ausgewiesen.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. In den Jahren 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Einfamilienhäuser bei 3,2 % +/- 0,4 %. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,50 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

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 Bewertungsobjekt ist vermutlich nicht vermietet und wird ggfs. von Familienangehörigen bzw. den Wohnungsberechtigten selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid liegt kein Mietspiegel vor. Deshalb wird das Mietniveau benachbarter Kommunen und Kreise angemessen berücksichtigt wie auch Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öfftl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG, etc.). Zusätzlich werden Internetrecherchen hinzugezogen.

In Anlehnung an diese Veröffentlichungen und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

Mieteinheit

Wohnhaus-EG 7,00 €/m²/Wfl.

Wohnhaus-DG 7,50 €/m²/Wfl.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus-EG	94	Ø 7,00	658 €
Wohnhaus-DG	56	Ø 7,50	420 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	150		1.078 €

Rohertrag (p.a.)	1.078 €	x	12 Monate	=	12.936 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>3.031 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	9.905 €
Bodenertragsanteil	203.850 €	x	2,50 %	-	<u>5.096 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	4.809 €
Bei einer Restnutzung von			30 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,50 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			20,93		
Gebäudeertragswert:	4.809 €	x	20,93	=	100.652 €
Bodenwert				+	<u>203.850 €</u>
vorläufiger Ertragswert					304.502 €
Schäden und Mängel				-	30.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	79.119 €
sonstige Bodenwerte					<u> </u>
				Summe	195.383 €

Ertragswert rd. **195.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	2 WE	à	351,0 €/J.	=	rd. 702 €
Inst.h.-W:	150 m ²	x	13,8 €/m ²	=	rd. 2.070 €
Mietausfall:	2 %	von	12.936 €	=	rd. <u>259 €</u>
					3.031 €
					23,4 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

8. 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 in Zwangsversteigerungsverfahren ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ergibt sich somit zu rd.:

255.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.700 €/m ² /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	19,7

9. Zusätzlicher Auftrag

9.1 Betriebseinrichtungen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich offensichtlich **nicht** um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden bei den Außenbesichtigungen nicht festgestellt.

9.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich nicht vermietet und wird ggfs. von Familienangehörigen bzw. den Wohnungsberechtigten genutzt.

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Holunderweg 2
53819 Neunkirchen-Seelscheid**

9.4 Wohnungsbindung

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

9.5 Kanalanschlussbeiträge

Das Grundstück ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind hierfür die Kanalanschlussbeiträge erhoben worden. Es wird unterstellt, dass diese Beiträge abgegolten sind. Diese Auskunft wurde mir von der Gemeinde leider nicht mitgeteilt. Ein Regenwasserkanal ist in Remschoß nicht vorhanden. Im Falle der Verlegung würden diese Kanalanschlussbeiträge noch anfallen bzw. erhoben.

9.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB noch nicht vollständig abgegolten. Bei der erstmaligen endgültigen Herstellung dieser Straßen fallen noch Erschließungsbeiträge an. Derzeit sind jedoch keine Ausbaumaßnahmen geplant.

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

Hennef, 08.08.2024

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.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Wertermittlung nur nach Außenbesichtigung jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.