



**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-1610

42 K 11/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	53773 Hennef-Bröl
Straße	Am Berg 25
Ortsbesichtigung	03.04.2025
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

450.000 €

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	21
7 . Ertragswert	24
8 . Lasten und Beschränkungen	27
9 . Verkehrswert (Marktwert)	28
10 . Zusätzlicher Auftrag	29

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 24.02.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 11/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Am Berg 25 in 53773 Hennef-Bröl" 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.

Wertermittlungstichtag 03.04.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 03.04.2025

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 04.02.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Happerschoß

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
453	3	Happerschoß	13	36	1.168 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

2 zu 3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Stadtverwaltung vor. Es handelt sich um eine Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des angrenzenden Nachbargrundstücks-Nr. 37.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Hennef 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 Hennef
Einwohner	rd. 47.000
Ortsteil	Bröl
Kaufkraftkennziffer	105,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 40 km Bonn ca. 25 km Kreisstadt Siegburg ca. 12 km Zentrum ca. 5 km (Hennef)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 4 km; A 3 ca. 8 km Bundesstraße(n) B 478 ca. 0,3 km; B 8 ca. 5 km Bahnhof ca. 5 km (Hennef) Bushaltestelle ca. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hennef vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,8 km Schulen ca. 3,0 km (Grundschule) In Hennef sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Hennef liegt östlich der Bundesstadt Bonn und südöstlich der Kreisstadt Siegburg. Des Weiteren befindet sie sich im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Die Stadt mit einer der stärksten Bevölkerungszunahmen in den vergangenen 25 Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit Übergang zu den Ausläufern des Westerwaldes führt zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz. Der Ortsteil Bröl befindet sich im Bröltal in Richtung Ruppichteroth/Waldbröl und wird durch die stark frequentierte B 478 angebunden. Die Wohnlagen unmittelbar an der Bundesstraße sind als einfach einzustufen. Darüber hinaus als mittelmäßig bis gut. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Bröl nicht vorhanden, jedoch eine Tankstelle mit Shop.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 7,2 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,5 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,3 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	hängig; tlw. stark hängig bzw. Böschungsflächen Bei einer gedachten Linie vom tiefsten zum höchsten Punkt des Grundstücks würde die mittlere Steigung rd. 30 % betragen.
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. leicht trapezförmig
mittlere Breite	~ 18,0 m
mittlere Tiefe	~ 40,0 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	Einfamilienwohnhaus und Doppelcarport

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt außerhalb der Ortslagenabgrenzungssatzung von Bröl und somit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die bauliche Nutzung ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Erschließung muss gesichert sein. Planungsrechtlich wurde das Wohngebäude als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt.
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 genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Am Berg" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich, jedoch nicht endgültig ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB derzeit nicht an, da der Grundbesitz planungsrechtlich im Außenbereich liegt.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Kanalanschlussbeiträge in Außenbereichslagen nicht an.
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 bauzeitypische 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	<p>Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein vom 29.03.2001 zum Wohngebäude hat das Az. 630.055 407 025-E 18/01.</p> <p>Der Bauschein zur Doppelgarage, Veränderung der Topographie und Errichtung einer Stützmauer vom 07.06.2002 hat das Az. E 529/01 und die Errichtung einer Blockhütte vom 19.07.2022 das Az. E 180/02.</p>
Gebäudetyp	<p>Einfamilienwohnhaus, freistehend 1 Vollgeschoss; voll unterkellert (tlw. ausgebaut); Dachgeschoss ausgebaut</p>
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	2001 (Rohbauabnahme)
Umbau/Mod.	Brenner der Heizzentrale ca. 2024

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, 2 ausgebaute Kellerräume, Bad, Küche, 1 Kellerraum, HZR und HWR
EG	Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, 2 Balkone
DG	Flur, 3 Zimmer, Bad
SpB	Speicherraum

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Porotonmauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk; tlw. Trockenbau
Geschossdecken	Filigrandecken
Dach	Holzstabdach mit Ziegeldeckung; Gauben in Kunstschiefer

3.4 Ausbau

Fassade	Klinkerfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und überwiegend Rollläden
Hauseingangstüren	Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil; im KG seitlich Glasbausteine
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete; im Treppenhaus Strukturputz
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, im DG Rigipsplatten; Decken tlw. abgehängen mit integrierter Beleuchtung
Fußbodenbeläge	EG: Fliesen DG: Laminat und Fliesen Nassbereiche und Flur: Granitfliesen KG: PVC-Beläge; Fliesen im Flur und HWR
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im DG je 1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im EG und KG
Treppen	Stahlbetontreppen mit Granitfliesen; Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Ölzentralheizung als Fußbodenheizung mit 3 Kunststoffkellertanks à 1.500 l; sep. Tankraum hinter der Garage in massiver Bauweise
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage (Standspeicher)
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Zisterne mit rd. 6.000 l lt. Angabe. Für die Tiefenbohrung zum Grundwasser liegt keine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Diese befindet sich im südwestlichen Grundstücksbereich unterhalb der Böschung.

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen

aufwändige Zugangsgestaltung mit Treppenanlagen und Hangaufnahmen; werden in den Basisansätzen nachfolgend angemessen berücksichtigt

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern; Hangbewuchs mit Bodendeckern und Stockausschlag; Hangaufnahmen in Böschungssteinen, Gartentreppen und Gehwegplatten als Zugangs- und Terrassenbefestigungen. Das Grundstück ist nicht in vollem Umfang entsprechend des Bepflanzungsplanes zur Bauerlaubnis angelegt worden.
Einfriedung	Mauer und Grünbewuchs

3.10 Nebengebäude

Das genehmigte Blockhaus mit Sauna (3,0 m x 4,0 m) ist deutlich größer errichtet worden als im genehmigten Antrag nachgewiesen. Das Risiko eines möglichen Rückbaus wird im nachfolgenden Zeitwert angemessen berücksichtigt.

3.11 Garage(n)

massives Doppelcarport in Porotonmauerwerk mit Flachdach und straßenseitiger Verlängerung mit Wellblechplatten ohne baurechtlichen Nachweis; einseitig offen (die sichtbaren Mängel und tlw. illegale Ausführung werden im Zeitwert berücksichtigt) Holzcarport im Bereich Wehrfeld mit Gehwegplatten befestigt

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Anzeichen von Feuchtigkeit am Kaminkopf
- tlw. unregelmäßige bzw. laienhafte Verfliesung
- 1 Treppenstufe (zum DG) zu niedrig (Stolperkante)
- tlw. beschädigte Innentüren (3 Stück)
- fehlende baurechtliche Nachweise für das Carport, überdachten Sitzplatz und Kfz-Auffahrrampe ("Grube")
- nicht genehmigter KG-Ausbau (zu einer Art "Wohnnutzung")

- Ablösung von Fliesen an den Gartentreppen und tlw. unebene Plattierungen im Außenbereich
- Feuchtigkeit unterhalb des Hänge-WCs im Bad-DG
- tlw. Beschädigungen und Spannungsrisse in den Fliesenbelägen

Für notwendige Instandsetzungen wird unter Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Für verbleibende Risiken verweise ich auf Ziffer 3.15.

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 und des Baualters kann angenommen werden, dass keine wesentlich erhöhten Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

Ausschließlich der aufgeführten Mängel normaler Gesamtzustand.

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Ausstattung ist als normal einzustufen. Die ausgebaute Nutzfläche im KG wird als Art Einliegerwohnung vom Eigentümer zu 3.1 und dessen Eltern selbst genutzt. Formell ist keine Wohnung trotz sep. Eingang im KG genehmigt worden. Lediglich Spielzimmer, Bad und Flur. Das Gesamtgrundstück ist stark hängig mit Anteilen von Böschungsflächen. Die bauliche Erweiterung der Blockhütte, Vordach der Garage, Terrassenunterkellerung, Carport zur Straße Wehrfeld, Montagegrube sowie die Nutzung von Grundwasser sind öffentlich rechtlich nicht genehmigt worden. Die Zufahrt zum Carport "Wehrfeld" erfolgt über das Flurstück-Nr. 37. Lt. Angaben besteht eine mündliche Vereinbarung mit dem Nachbareigentümer ohne schriftlichen Nachweis. Das Anpflanzungsgebot zur baurechtlichen Erlaubnis der Doppelgarage ist nicht vollständig umgesetzt worden, so dass insgesamt nicht unerhebliche Anforderungen für die Legitimität der erteilten Baugenehmigung verbleiben. Für diese verbleibenden Risiken wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag unter sonstige wertrelevante Umstände angesetzt.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:

Bruttogrundfläche	368,34 m ²		
Bruttorauminhalt	843,89 m ³		
Wohnfläche (EG/DG)	129,46 m ²		
Wohnfläche (KG)	30,47 m ²	} 50,84 m ²	} 180,30 m ²
ausgeb. Nutzfläche (KG)	20,37 m ²		
bebaute Fläche	97,18 m ²		

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,29
BRI / Wfl./Nfl.	4,68
BGF / Wfl./Nfl.	2,04

genehmigte Garage (Carport mit Öltankraum)

Bruttogrundfläche	44,18 m ²
Bruttorauminhalt	118,17 m ³
bebaute Fläche	44,18 m ²
GRZ - IST	0,12

Abstellraum (Blockhütte)

Bruttogrundfläche	12,00 m ²
Bruttorauminhalt	28,50 m ³
bebaute Fläche	12,00 m ²

Die genehmigte Wohnfläche im Gebäude beträgt 159,93 m². Eine 2. Wohnung ist öffentlich rechtlich nicht genehmigt worden. Die zusätzlich ausgebaute Nutzfläche im KG beträgt 20,37 m².

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/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 Einfamilienwohnhaus und Doppelcarport 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:

Ursprungsbaujahr	2001
Anbau	---
Modernisierung	Brenner der Heizzentrale ca. 2024
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	56 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$56 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,7000$$

entspricht rd. 30,00 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Deshalb wird wie folgt differenziert:

a) Vorderland

Das Grundstück ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe bebaute Fläche im Außenbereich 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:

Knechtsberg 390 €/m²; ebfrei; W; II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit der Lage am Knechtsberg nicht vergleichbar. Einerseits bezieht sich die Richtwertzone auf formell ausgewiesene Baulandflächen gem. § 34 BauGB. Dieses entspricht nicht den planungsrechtlichen Festsetzungen, so dass die Abgrenzung der Richtwertzone im vorliegenden Fall als nicht angemessen erscheint. Die nächstgelegenen, planungsrechtlich vergleichbaren Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich befinden sich in Hennef-Dondorf mit 280 €/m² bzw. in Neunkirchen-Pinn mit 225 €/m². In Anlehnung an die vorgenannten, planungsrechtlich vergleichbaren Bodenrichtwerte wird deshalb ein Basiswert von rd. 250 €/m² als angemessen erachtet. Aufgrund der starken Hanglage, auch im baulich nutzbaren Bereich, wird zusätzlich ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 20 % angesetzt, da erhöhte Gründungskosten zu berücksichtigen sind und der Zugang zum Gebäude nur über Treppenanlagen erreichbar ist.

Der Bodenwert für die bebaute Teilfläche ergibt sich somit zu:

$$250 \text{ €/m}^2 \cdot / \cdot 20 \% = 200 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 200 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Vorderland : } 702 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 140.400 \text{ €}$$

b) Hinterland

Die Hinterlandflächen des Bewertungsobjektes bestehen vorwiegend aus Böschungflächen mit geringen Anteil von Grünlandflächen im westlichen Grundstücksbereich. Eine separate bauliche Nutzung ist aufgrund der planungsrechtlichen und morphologischen Verhältnisse annähernd auszuschließen. Unter Berücksichtigung der Ortsnähe und eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten wird deshalb ein Bodenwert (incl. Aufwuchs) von rd. 10 €/m² als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert für diese Hinterlandfläche ergibt sich somit zu:

$$\text{Hinterland : } 466 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2 = 4.660 \text{ €}$$

Insgesamt ergibt sich der Bodenwert demnach zu:

$$140.400 \text{ €} \quad + \quad 4.660 \text{ €} \quad = \quad \mathbf{145.060 \text{ €}}$$

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 €/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 Wertermittlungstichtag 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 ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	368 m ²	820	301.760 €
Gesamt	368 m²		301.760 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten I/2025 : (Index 187,3) = 565.196 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 565.196 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 56 Jahre

Alterswertminderung : 30,00 % - 169.559 €
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,7000

vorläufiger Zeitwert = 395.637 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 27.695 €

423.332 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 423.332 €

aus 5. Bodenwert (Vorderland) 140.400 €

vorläufiger Sachwert 563.732 €

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 550.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,91 veröffentlicht. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abgewichen werden kann. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussende Umstände im vorliegenden Fall wird ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,90 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$563.732 \text{ €} \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad 507.359 \text{ €}$$

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)		507.359 €
Schäden und Mängel		-	20.000 €
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	10 %	-	50.736 €
Zeitwert Garage(n)		+	5.000 €
Zeitwert Nebengebäude (Blockhütte)		+	5.000 €
Sonstige Bodenwerte (Hinterland)		+	4.660 €
			451.283 €
Sachwert		rd.	450.000 €

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.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,15 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

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 nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Hennef liegt kein Mietspiegel vor.

In den Internetportalen werden derzeit Wohnungen zu rd. 10 - 12 €/m²/Wfl. angeboten, bei Neubauten bis max. 14 €/m²/Wfl. Die Größe der Wohnungen liegen vorwiegend zwischen 40 und 100 m² Wohnfläche.

Als Mietpreise weist Immopool für Hennef aus:

Ø 9,26 €/m² in der Spanne von 7,69 €/m² bis 13,58 €/m²

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

Mieteinheit

Wohnhaus - EG/DG	8,00 €/m ² /Wfl.	ausgeb. Nfl. - KG	7,00 €/m ² /Nfl.
Wohnhaus - KG	7,00 €/m ² /Wfl.	Doppelcarport à	40,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz natlich €
Wohnhaus EG/DG	129	∅ 8,00	1.032 €
Wohnhaus KG	30	∅ 7,00	210 €
ausgeb. Nfl. KG	20	∅ 4,50	90 €
Doppelcarport à		∅ 40,00	80 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	179		1.412 €

Rohertrag (p.a.)	1.412 €	x	12 Monate	=	16.944 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>3.510 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	13.434 €
Bodenertragsanteil	140.400 €	x	2,15 %	-	<u>3.019 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	10.415 €
Bei einer Restnutzung von			56 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,15 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			32,38		
Gebäudeertragswert:	10.415 €	x	32,38	=	337.238 €
Bodenwert				+	<u>140.400 €</u>
vorläufiger Ertragswert					477.638 €
Schäden und Mängel				-	20.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	50.736 €
sonstige Bodenwerte				+	<u>4.660 €</u>
					Summe
					411.562 €

Ertragswert rd. **410.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	359,0 €/J.	=	rd. 359 €
Verw.-Car.:	2 St.	à	47,0 €/J.	=	rd. 94 €
Inst.h.-W:	179 m ²	x	14 €/m ²	=	rd. 2.506 €
Inst.h.-Car.:	2 St.	à	106,0 €/J.	=	rd. 212 €
Mietausfall:	2 %	von	16.944 €	=	rd. <u>339 €</u>
					3.510 €
					20,7 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

8 . Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

2 zu 3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

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.:

450.000 €

(in Worten: Vierhundertfünfzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	2.514 €/m ² /WNfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	26,6
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	31,2 % (rentierlich)

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 Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer selbst genutzt.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Am Berg 25
53773 Hennef**

10.4 Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Hennef 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 Hennef fallen Kanalanschlussbeiträge in Außenbereichslagen nicht an.

10.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB derzeit nicht an, da der Grundbesitz planungsrechtlich im Außenbereich liegt.

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

Hennef, 16.06.2025

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.