



**Dipl.-Ing. Herbert Barth**  
**Sachverständigenbüro**



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail [office@sv-buero-barth.de](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

Reg.-Nr. 25-B-1712

**42 K 12/25**

## **Verkehrswertgutachten - Internetfassung**

### **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

|                        |                                                |
|------------------------|------------------------------------------------|
| PLZ, Ort               | <b>53819 Neunkirchen-Seelscheid-Mohlscheid</b> |
| Straße                 | <b>Meisenbacher Straße 34</b>                  |
| Ortsbesichtigung       | 30.04.2025                                     |
| Wertermittlungstichtag | 30.04.2025                                     |



### **Verkehrswert**

(nach § 74a ZVG)

**530.000 €**

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      | 14    |
| 5 . Bodenwert                     | 18    |
| 6 . Sachwert                      | 19    |
| 7 . Ertragswert                   | 22    |
| 8 . Lasten und Beschränkungen     | 25    |
| 9 . Verkehrswert (Marktwert)      | 26    |
| 10 . 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 19.03.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 12/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Meisenbacher Straße 34 in 53819 Neunkirchen-Seelscheid-Mohlscheid" 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 30.04.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 30.04.2025

### 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 13.02.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Seelscheid

#### Bewertungsobjekt

| Blatt | lfd.-Nr. | Gemarkung  | Flur | Flurstück | Größe                |
|-------|----------|------------|------|-----------|----------------------|
| 10878 | 1        | Seelscheid | 3    | 6         | 1.325 m <sup>2</sup> |

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches sind keine Einträge vorhanden.

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

#### 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                  | Mohlscheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kaufkraftkennziffer       | 110,7 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Entfernungen<br>(Zentren) | Köln ca. 35 km<br>Bonn ca. 35 km<br>Kreisstadt Siegburg ca. 20 km<br>Zentrum ca. 5 km (Seelscheid)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verkehrslage              | Autobahn(en) A 4 ca. 8 km; A 3 ca. 13 km<br>Bundesstraße(n) B 56 ca. 4 km; B 484 ca. 6 km<br>Bahnhof ca. 7 km (Overath)<br>Bushaltestelle ca. 0,4 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Infrastruktur             | Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Seelscheid vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln.<br>Kindergarten ca. 4 km<br>Schulen ca. 5 km (Grundschule)<br>In Neunkirchen-Seelscheid 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      | Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes. Die beiden Hauptorte werden durch das Wahnbachtal getrennt und verfügen jeweils über Geschäfte des täglichen Bedarfs.<br>Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Norden von Neunkirchen-Seelscheid im Ortsteil Mohlscheid. Dieser Ortsteil liegt westlich der L 318 (Weißenportz/Nackhausen) in Rtg. Neuhonrath (Aggertal). Derartig ländlich geprägten Ortsteile sind aus infrastruktureller Sicht als leicht benachteiligt einzustufen. Mohlscheid liegt unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Much und unweit der Gemeindegrenzen zu Lohmar und Overath (Rheinisch-Bergischer Kreis). |
| Demographie               | Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 2,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 0,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 46,5 Jahre.<br>(Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**2.3 Beschaffenheit**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oberfläche      | leicht abfallend; Garten nach Südosten orientiert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zuschnitt       | überwiegend regelmäßig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| mittlere Breite | ~ 18,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| mittlere Tiefe  | ~ 70,0 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 mit Einliegerwohnung im DG und zwei Garagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**2.4 Zulässige Nutzung**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flächennutzungsplan  | Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Teilfläche im rückwärtigen Bereich ist mit "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bebauungsplan        | Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.<br>Es liegt straßenseits innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. Ortslagenabgrenzungssatzung Mohlscheid (§ 34 (4) Nr. 1 BauGB). Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Rückseits liegt es im Außenbereich gem. § 35 BauGB. |
| Künftige Entwicklung | Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sonstiges            | Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone II A zur Naafbachtalsperre und rückseits im Landschaftsschutzgebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**2.5 Ausgeführte Nutzung**

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

## 2.6 Erschließung

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straße                | Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Meisenbacher Straße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ausbau                | Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Erschließungsbeitrag  | <p>Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid können noch Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB anfallen, da die Erschließungsanlage noch nicht endgültig ausgebaut ist. Der vollständige Ausbau ist derzeit nicht geplant bzw. vorgesehen.</p> <p>Für Flächen im Außenbereich (Hinterland) fallen keine Erschließungsbeiträge an.</p>                                                                                                                                                  |
| Kanalanschlussbeitrag | <p>Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.</p> <p>Das Grundstück ist nicht von einem Regenwasserkanal erschlossen. Bei erstmaliger Herstellung der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung werden Kanalanschlussbeiträge erhoben. Der Grundstücksteil, der außerhalb der Ortslagenabgrenzungssatzung liegt, wird erst bei tatsächlichem Anschluss an die öffentliche Kanalisation beitragspflichtig.</p> |
| 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 bauzeittypische 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

##### Zulässigkeit

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 09.05.1980 hat das Az. 63/1 B 682/79.

##### Gebäudetyp

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, freistehend  
1 Vollgeschoss, voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut

##### Bauweise

konventionelle Massivbauweise

##### Baujahr

1982 (Rohbauabnahme)

##### Umbau/Mod.

DG-Sanierung vor ca. 2 - 2 1/2 Jahren incl. Dachdämmung;  
Standspeicher zur Heizungszentrale vor ca. 2 Jahren

**3.2 Raumaufteilung**

|              |                                                                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KG           | Flur, 5 Kellerräume, Heizungs- und Tankraum, 2 ausgebaute Kellerräume, Bad und WC im Ausbau        |
| EG           | Flur/Diele, Wohnküche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), 1 Schlafzimmer, Bad und WC, Terrasse |
| DG (saniert) | Flur, 2 Schlafzimmer, Bad, Wohn- und Esszimmer mit Abstellraum, Küche, 2 Loggien                   |
| SpB          | Speicherraum (gedämmt)                                                                             |

Die als Anlage beigehefteten Grundrisse stimmen nicht in jeder Hinsicht mit der tatsächlichen Nutzung überein.

**3.3 Konstruktion**

|                |                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------|
| Außenwände     | massives Mauerwerk; KG: tlw. Beton                       |
| Innenwände     | massives Mauerwerk                                       |
| Geschossdecken | Stahlbeton                                               |
| Dach           | Krüppelwalmdach mit Betonpfannen; Gaube: Eternitschiefer |

**3.4 Ausbau**

|                    |                                                                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fassade            | Klinkerfassaden                                                                                                                                         |
| Fenster            | Holz mit Isolierverglasung und Rollläden (Bauzeit)                                                                                                      |
| Hauseingangstür    | Holz mit Seitenteil und Oberlicht in Glas                                                                                                               |
| Innentüren         | Holztüren in Futter und Bekleidung                                                                                                                      |
| Wandbehandlung     | Putz, Anstrich                                                                                                                                          |
| Deckenbehandlung   | Putz, Anstrich                                                                                                                                          |
| Fußbodenbeläge     | EG: Oberböden entfernt<br>DG: Laminatböden<br>Nassbereiche EG: entfernt<br>Nassbereiche DG: Marmor<br>Flur-EG und Küche-DG: Feinsteinzeug               |
| Sanitärausstattung | 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im DG<br>je 1 WC und sep. Bäder im EG und KG vorgesehen                                                                |
| Treppen            | Stahlbetontreppen mit Naturholzstufen; zum Spitzboden: Holzeinschubtreppe; massive Treppe mit Waschbetonstufen von der Terrasse/Balkon im EG zum Garten |

**3.5 Haustechnik**

|                 |                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsanlage  | Ölzentralheizung als Fußbodenheizung im EG und DG; 4 Kunststoffkellertanks |
| Warmwasservers. | zentral über die Heizungsanlage (Standspeicher)                            |
| Elektro         | normale Ausführung                                                         |
| Wasser/Abwasser | wird im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen erneuert                       |

**3.6 Sonstiges**

---

**3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen**

---

**3.8 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

**3.9 Außenanlagen**

|                  |                                                                                               |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hausanschlüsse   | Strom, Wasser, Kanal, Telefon                                                                 |
| Gartengestaltung | derzeit Wildwuchs und plattierte Terrasse<br>Zugangsbefestigung in Waschbetonplatten (uneben) |
| Einfriedung      | ---                                                                                           |

**3.10 Nebengebäude**

---

**3.11 Garage(n)**

1 massive Doppelgarage mit 2 Stahlschwingtoren und Stahlbetonflachdach; geschotterte Zufahrt

**3.12 Baumängel und Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

Im Gebäude sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt bzw. begonnen worden, Das DG ist fertig gestellt. Im EG und KG sind noch diverse Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen auszuführen. Die zwei ausgebauten Zimmer im KG sind lt. Bauakte nicht als Wohnfläche genehmigt worden. Im KG sind zwei Zimmer fertiggestellt und im EG ein Zimmer. Zur Fertigstellung sind zwei Bäder, ein WC, Oberböden EG, Innentüren, Küche etc. herzustellen zzgl. Malerarbeiten. Im KG tlw. Oberböden. Die Balkone sollten instandgesetzt werden, wie auch die Terrasse und Außenanlagen. Die Fenster und Haustür sollten aus energetischer Sicht ebenfalls ertüchtigt werden (auch im DG). Die Gefahr der Verschlammung der Fußbodenheizung aus der Bauzeit ist nicht auszuschließen.

Zur Fertigstellung wird nachfolgend unter Schäden und Mängel ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Zusätzlich wird ein Risikoabschlag aufgrund möglicher Unwägbarkeiten bei Altbausanierungen bzw. noch verbleibende Gewerke (z.B. Fußbodenheizung) 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 und des Baualters kann angenommen werden, dass teilerhöhte Energieverbrauchskennzahlen zu erwarten sind.

**3.14 Unterhaltungszustand**

Das Gebäude ist im DG gepflegt. Der Garten ist derzeit nicht gepflegt.

**3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Einliegerwohnung im DG ist saniert und wird derzeit selbst genutzt. Das EG ist entkernt und die Rohinstallationen überwiegend vorhanden. Analog das KG ausschließlich zwei fertig gestellter Räume gartenseits. Zur Nutzung im EG und KG sind nicht unerhebliche Investitionen erforderlich.

**3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen**

|                           |                        |                            |                         |
|---------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Wohnhaus:                 | Bruttogrundfläche      | 568,80 m <sup>2</sup>      |                         |
|                           | Bruttorauminhalt       | 1.138,42 m <sup>3</sup>    |                         |
|                           | Wohnfläche-EG          | 121,67 m <sup>2</sup>      |                         |
|                           | Wohnfläche-DG          | <u>92,92 m<sup>2</sup></u> |                         |
|                           |                        | 214,59 m <sup>2</sup>      | } 252,28 m <sup>2</sup> |
|                           | 2 ausgeb. Zimmer im KG | 37,69 m <sup>2</sup>       |                         |
|                           | bebaute Fläche         | 189,60 m <sup>2</sup>      |                         |
| Doppelgarage              | Bruttogrundfläche      | 51,74 m <sup>2</sup>       |                         |
|                           | Bruttorauminhalt       | 220,71 m <sup>3</sup>      |                         |
|                           | bebaute Fläche         | 25,87 m <sup>2</sup>       |                         |
|                           | GRZ - IST              | 0,14                       |                         |
| Gebäudekenndaten Wohnhaus |                        |                            |                         |
|                           | BRI/BGF                | 2,00                       |                         |
|                           | BRI/WNfl.              | 4,51                       |                         |
|                           | BGF/WNfl.              | 2,25                       |                         |

## **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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Grundstückenutzungen. 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 Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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 einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage 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                    | 1982                                                                                                         |
| Anbau                               | ---                                                                                                          |
| Modernisierung                      | DG-Sanierung vor ca. 2 - 2 1/2 Jahren incl. Dachdämmung; Standspeicher zur Heizungszentrale vor ca. 2 Jahren |
| wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre                                                                                                     |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer   | 45 Jahre (ggfs. modifiziert)                                                                                 |

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

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

entspricht rd. 43,75 %

## 5. Bodenwertermittlung

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

### a) Vorderland

Diese Teilfläche von rd. 720 m<sup>2</sup> (ca. 18,0 x 40,0 m) liegt planungsrechtlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit 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:

Meisenbacher Straße 240 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; I-II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

### b) Hinterland

Die rückwärtige Teilfläche liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB und im Landschaftsschutzgebiet. Eine bauliche Nutzung ist nicht zu erwarten. In Anlehnung an Kaufpreise für Gartenlandflächen wird deshalb ein Bodenwert von rd. 10 % des Bodenrichtwertes bzw. rd. 24 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet.

### c) Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

|              |                          |   |                      |   |                  |
|--------------|--------------------------|---|----------------------|---|------------------|
| Vorderland : | 720 m <sup>2</sup>       | x | 240 €/m <sup>2</sup> | = | 172.800 €        |
| Hinterland : | <u>605 m<sup>2</sup></u> | x | 24 €/m <sup>2</sup>  | = | <u>14.520 €</u>  |
|              | 1.325 m <sup>2</sup>     |   |                      |   | <b>187.320 €</b> |

## 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 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<br>(m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> ) | € je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> | insgesamt        |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Wohnhaus                         | 569 m <sup>2</sup>                              | 870                                  | 495.030 €        |
|                                  |                                                 |                                      |                  |
|                                  |                                                 |                                      |                  |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>569 m<sup>2</sup></b>                        |                                      | <b>495.030 €</b> |

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten I/2025 : (Index 187,3 ) = 927.191 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 927.191 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 45 Jahre

Alterswertminderung : 43,75 % - 405.646 €  
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5625

vorläufiger Zeitwert = 521.545 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 36.508 €

558.053 €

**6.2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 558.053 €

aus 5. Bodenwert 172.800 €

**vorläufiger Sachwert 730.853 €**

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 725.000 € für freistehende Einfamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,89 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 68 des Grundstücksmarktberichtes 2025) darauf hin, dass es sich um Durchschnittswerte handelt, von denen je nach Lage und Beschaffenheit abgewichen werden kann. Im vorliegenden Fall wird es jedoch als angemessen erachtet, den statistisch ermittelten Sachwertanpassungsfaktor anzuhalten. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$730.853 \text{ €} \quad \times \quad 0,89 \quad = \quad 650.459 \text{ €}$$

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) |   | 650.459 €        |
| Schäden und Mängel                    |                              | - | 120.000 €        |
| wirtsch. Wertminderung                |                              |   |                  |
| Besondere Bauteile                    |                              |   |                  |
| Besondere Einrichtungen               |                              |   |                  |
| Bes. Außenanlagen                     |                              |   |                  |
| Sonstige wertbeeinflussende Umstände* | 5 %                          | - | 32.523 €         |
| Zeitwert Garage(n)                    |                              | + | 20.000 €         |
| Zeitwert Nebengebäude                 |                              |   |                  |
| Sonstige Bodenwerte                   |                              | + | 14.520 €         |
|                                       |                              |   | <hr/>            |
|                                       | Summe                        |   | 532.456 €        |
| <b>Sachwert</b>                       | <b>rd.</b>                   |   | <b>530.000 €</b> |

\* Risiko für "Unerwartetes" bei Altbausanierungen

## **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 2,00 % 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 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 | 8,00 €/m <sup>2</sup> /Wfl. | ausgeb. Nutzfläche-KG | 4,00 €/m <sup>2</sup> /Nfl. |
| Wohnhaus-DG | 8,00 €/m <sup>2</sup> /Wfl. |                       |                             |
| 2 Garagen à | 30,00 €/St.                 |                       |                             |

**Ertragswertberechnung**

| Bezeichnung der Gebäude / -teile | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Mietsatz<br>€/m <sup>2</sup> /St. | Mietsatz<br>monatlich |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Wohnhaus-EG                      | 122                         | Ø 8,00                            | 976 €                 |
| Wohnhaus-DG                      | 93                          | Ø 8,00                            | 744 €                 |
| ausgeb. Nfl.-KG                  | 38                          | Ø 4,00                            | 152 €                 |
|                                  |                             |                                   |                       |
| 2 Garagen à                      |                             | Ø 30,00                           | 60 €                  |
| Summe; Rohertrag (mtl.)          | 253                         |                                   | 1.932 €               |

|                                        |           |   |           |       |           |
|----------------------------------------|-----------|---|-----------|-------|-----------|
| Rohertrag (p.a.)                       | 1.932 €   | x | 12 Monate | =     | 23.184 €  |
| Bewirtsch.-Kosten *                    |           |   |           | -     | 5.030 €   |
| Reinertrag (baul. Anl.)                |           |   |           | =     | 18.154 €  |
| Bodenertragsanteil                     | 172.800 € | x | 2,00 %    | -     | 3.456 €   |
| Gebäudeertragsanteil:                  |           |   |           | =     | 14.698 €  |
| Bei einer Restnutzung von              |           |   | 45 Jahren |       |           |
| u. einem Liegenschaftszinssatz von     |           |   | 2,00 %    |       |           |
| ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor |           |   | 29,49     |       |           |
| Gebäudeertragswert:                    | 14.698 €  | x | 29,49     | =     | 433.444 € |
| Bodenwert                              |           |   |           | +     | 172.800 € |
| vorläufiger Ertragswert                |           |   |           |       | 606.244 € |
| Schäden und Mängel                     |           |   |           | -     | 120.000 € |
| sonstige wertbeeinflussende Umstände   |           |   |           | -     | 32.523 €  |
| sonstige Bodenwerte                    |           |   |           | +     | 14.520 €  |
|                                        |           |   |           |       |           |
|                                        |           |   |           | Summe | 468.241 € |

**Ertragswert** rd. **470.000 €**

|                      |                    |     |                     |   |                |
|----------------------|--------------------|-----|---------------------|---|----------------|
| * <u>Bew.-Kosten</u> |                    |     |                     |   |                |
| Verw.-Wo:            | 2 WE               | à   | 359,0 €/J.          | = | rd. 718 €      |
| Verw.-Ga.:           | 2 St.              | à   | 47,0 €/J.           | = | rd. 94 €       |
| Inst.h.-W:           | 253 m <sup>2</sup> | x   | 14 €/m <sup>2</sup> | = | rd. 3.542 €    |
| Inst.h.-Ga.:         | 2 St.              | à   | 106,0 €/J.          | = | rd. 212 €      |
| Mietausfall:         | 2 %                | von | 23.184 €            | = | rd. 464 €      |
|                      |                    |     |                     |   | <u>5.030 €</u> |
|                      |                    |     |                     |   | 21,7 %         |

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

## **8. Lasten und Beschränkungen**

### Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind keine Einträge vorhanden.

## 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.:

**530.000 €**

(in Worten: Fünfhundertdreißigtausend Euro)

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Der Verkehrswert entspricht      | 2.095 €/m <sup>2</sup> /WNfl. |
| bzw. einen Rothertragsfaktor von | 22,9                          |
| Bodenwertanteil vom Verkehrswert | 32,6 % (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:

**Meisenbacher Straße 34  
53819 Neunkirchen-Seelscheid**

### **10.4 Wohnungsbindung**

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

### **10.5 Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

### **10.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid können noch Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB anfallen, da die Erschließungsanlage noch nicht endgültig ausgebaut ist.

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

Hennef, 29.08.2025

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.