



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
Internet www.sv-buero-barth.de

digitale Ausfertigung

42 K 17/23

GUTACHTEN

zum Objekt

Hauptstraße 15

53721 Siegburg - Kaldauen



Dieses Gutachten beinhaltet insgesamt 43 Seiten.

Davon entfallen 12 Seiten auf 6 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | Blatt |
|-----------------------------------|-------|
| 1 . Grundlagen der Wertermittlung | 3 |
| 2 . Grundstück | 5 |
| 3 . Gebäudebeschreibung | 10 |
| 4 . Wertermittlungsverfahren | 15 |
| 5 . Bodenwert | 20 |
| 6 . Sachwert | 21 |
| 7 . Ertragswert | 25 |
| 8 . Lasten und Beschränkungen | 28 |
| 9 . Verkehrswert (Marktwert) | 29 |
| 10 . Zusätzlicher Auftrag | 30 |

Anlage

- 1 Kurzbeschreibung
- 2 Flurkarte (verkleinert)
- 3 Grundrisszeichnungen
- 4 Dienstbarkeitsfläche
- 5 Luftbild
- 6 Foto 1 - 8

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

| | |
|---|---|
| Baugesetzbuch (BauGB) | Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) |
| Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) | Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) |
| Wohnungseigentumsgesetz (WEG) | Gebäudeenergiegesetz (GEG) |
| Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) | Wertermittlungsrichtlinien (WertR) |
| Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) | Ertragswertrichtlinie (EW-RL) |
| Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) | Sachwertrichtlinie (SW-RL) |
| Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) |
| Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Wohnflächenverordnung (WoFlV) |
| Landschaftsgesetz (LG) | Betriebskostenverordnung (BetrKV) |

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 13.06.2023 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 17/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Hauptstraße 15 in 53721 Siegburg - Kaldauen" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a 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 Hausnummer festzustellen.

Wertermittlungsstichtag 21.08.2023

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 21.08.2023

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 **Allgemeine Angaben** (Gemäß Grundbuchauszug vom 15.05.2023)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Braschoß

Bewertungsobjekt

| Blatt | lfd.-Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe |
|-------|----------|-----------|------|-----------|--------------------|
| 74 | 2 | Braschoß | 32 | 1154 | 800 m ² |

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

2 zu 2) "Der Wahnbachtalsperrenverband" in Siegburg ist berechtigt, nach Maßgabe des im Planbeschluß vom 28. Januar 1957-Aktenzeichen: 13.II-WV-66/56-durch den Herrn Regierungspräsidenten in Köln festgestellten Planes in einem Grundstücksstreifen von 8.00 m Breite eine Wasserleitung mit getrennt liegenden Kabeln zu unterhalten. Die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung beider Leitungen jederzeit zu benutzen. Ferner besteht ein Bau- und Nutzungsverbot. Die Ausübung kann einem Dritten überlassen werden.

3 zu 2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mischwasserkanalleitungsrecht). Es besteht ein Bau- und Nutzungsverbot. Die Ausübung kann einem Dritten überlassen werden. Für die Stadt Siegburg.

5 zu 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Siegburg 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 Siegburg |
| Einwohner | rd. 41.000 |
| Ortsteil | Kaldauen |
| Kaufkraftkennziffer | 99,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023) |
| Entfernungen (Zentren) | Köln ca. 32 km Bonn ca. 20 km Zentrum ca. 4,5 km (Siegburg) |
| Verkehrslage | Autobahn(en) A 3 ca. 5,5 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 2 km Bahnhof ca. 5 km (ICE) Bushaltestelle ca. 150 m |
| Infrastruktur | Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Siegburg vorhanden. Darüber hinaus in Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,5 km Schulen ca. 0,8 km (Grundschule) In Siegburg sind alle in NRW typischen Schulformen vorhanden. |
| Umgebung | Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage. |
| Immissionen | Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr von der stark frequentierten Hauptstraße aus. Fluglärm ist, wie im gesamten nördlichen Stadtgebiet von Siegburg, feststellbar. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. |
| Beurteilung der Lage | Siegburg befindet sich im Süden von Nordrhein-Westfalen am Übergang der Rheinischen Tiefebene bzw. Kölner Bucht zum Bergischen Land. Diese Stadt liegt im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage der Kreisstadt des Rhein-Sieg-Kreises als gut bezeichnet werden. |

Die Immobilie selbst befindet sich in mittlerer Wohnlage westlich des Stadtzentrums von Siegburg, im Stadtteil Kaldauen. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Dieser Stadtteil ist trotz der Einschränkungen durch den Fluglärm als beliebtes Wohnviertel innerhalb des Stadtgebietes zu bezeichnen. Negativ wirkt sich bei dem Bewertungsobjekt die unmittelbare Lage an der Hauptstraße aus.

Demographie

Lt. Demographischem Bericht 2021 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 7,3 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 4,4 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,3 Jahre.
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche

fast eben; Garten nach Westen und Nordosten orientiert

Zuschnitt

überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig

mittlere Breite

~ 25,5 m

mittlere Tiefe

~ 31,0 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 Garage

2.4 Zulässige Nutzung

| | |
|----------------------|--|
| Flächennutzungsplan | Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit MI für "Gemischte Baufläche" dargestellt. |
| Bebauungsplan | Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 61/2 vom 10.01.1968, der folgende bauliche Nutzung ausweist: <ul style="list-style-type: none"> MI = Mischgebiet o = offene Bauweise II = 2 Vollgeschosse zulässig 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl) SD = Satteldach 30° <p>Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p> |
| Künftige Entwicklung | Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten. |
| Sonstiges | --- |

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird als Wohngebäude genutzt.

2.6 Erschließung

| | |
|----------------------|--|
| Straße | Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Hauptstraße erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße bzw. die Hauptdurchgangsstraße in Kaldauen. |
| Ausbau | Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut. |
| Erschließungsbeitrag | Laut Auskunft der Stadt Siegburg fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an. |

Kanalanschlussbeitrag Laut Auskunft der Stadt Siegburg sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

Hinweis Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis 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 gesundheitsgefährdende 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 hat das Az. 443/1969. |
| Gebäudetyp | Einfamilienwohnhaus, freistehend 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut |
| Bauweise | konventionelle Massivbauweise |
| Baujahr | 1970 (Rohbauabnahme) |

| | |
|------------|--|
| Umbau/Mod. | ab 2015 Fenster, Oberböden, Elektroinstallationen, Innentüren, Bad - KG, Kellerabdichtung lt. Angaben; Heizzentrale ca. 2019 |
|------------|--|

3.2 Raumaufteilung

| | |
|-----|--|
| SpB | Speicherraum |
| OG | Flur, 3 Zimmer, Bad |
| EG | Windfang/Garderobe, Flur, Wohnküche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), WC, Terrasse |
| KG | Flur, Bad, 1 ausgeb. Kellerraum, Heizungs- und Hausanschlussraum, HWR |

3.3 Konstruktion

| | |
|----------------|---|
| Außenwände | massives Mauerwerk; KG: Beton |
| Innenwände | massives Mauerwerk |
| Geschossdecken | Stahlbeton |
| Dach | Holzstabdach mit Ziegeldeckung; nicht ausgebaut |

3.4 Ausbau

| | |
|------------------|--|
| Fassade | Putzfassaden |
| Fenster | Kunststoff mit 3fach-Verglasung und elektr. Rollläden (ca. 2020, 2-farbig) |
| Hauseingangstür | Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil |
| Innentüren | Holztüren in Futter und Bekleidung |
| Wandbehandlung | Putz, Anstrich, Tapete; im Wohnzimmer: Rigips an der Fernseh- und Surround-Wand |
| Deckenbehandlung | Putz, Anstrich, Tapete |

| | |
|--------------------|---|
| Fußbodenbeläge | EG: Fliesen und Feinsteinzeug OG: Fliesenbelag Nassbereiche: Fliesen ausgeb. Kellerraum: Parkett |
| Sanitärausstattung | 1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im OG 1 Bad mit Wanne, Dusche (barrierefrei), WC u. HW-Becken im KG |
| Treppen | Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag zum KG; Naturholztreppe zum OG; Holzeinschubtreppe zum Spitzboden |

3.5 Haustechnik

| | |
|-----------------|--|
| Heizungsanlage | Gaszentralheizung zzgl. Specksteinofen im Wohnzimmer |
| Warmwasservers. | zentral über die Heizungsanlage (Standspeicher) |
| Elektro | gute Ausführung (saniert) |
| Wasser/Abwasser | normale Ausstattung mit Hebeanlage im KG |

3.6 Sonstiges

Terrassenüberdachung in LM-Konstruktion mit Doppelstegplatten (wird im Bauwertansatz berücksichtigt)

3.7 besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

3.8 Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

| | |
|------------------|--|
| Hausanschlüsse | Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon |
| Gartengestaltung | Rasenflächen und 2 Gartenhäuser; plattierte Terrassen und Zugangs- bzw. Zufahrtbereich |
| Einfriedung | Metallzaun |

- 3.10 Nebengebäude** Ein Holzgartenhaus befindet sich im Schutzstreifen der durch Dienstbarkeit gesicherten Versorgungsleitung. Bauliche Anlagen sind dort nicht gestattet. Lt. Angaben hat das Gartenhaus 4 Punktfundamente und ist leicht entfernbar.
- 3.11 Garage(n)** 1 massive Garage mit Flachdach und elektr. Sektionaltor
2 plattierte Stellplätze
- 3.12 Baumängel und Bauschäden** Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:
- * tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Heizungsnischen etc.)
 - * geringe Anzeichen von Feuchtigkeit im KG (vmtl. wegen zu geringer Belüftung)
- Für Schäden und Mängel wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag als wirtschaftliche Wertminderung in der Sachwertermittlung berücksichtigt. In der Ertragswertermittlung sind derartige Werteinflüsse in den Basisansätzen impliziert.
- Hinweis Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen. Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.
- 3.13 Energieausweis** Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht gegeben werden.
Aufgrund der Bauart und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass kein wesentlich erhöhter Energiebedarfskennwert für Gebäude dieser Altersgruppe aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu erwarten ist.
- 3.14 Unterhaltungszustand** normaler Unterhaltungszustand

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 aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen als normal einzustufen. Der ausgebauter Bereich im KG ist baurechtlich nicht nachgewiesen und somit nicht der Wohnfläche zuzurechnen. Die in Siegburg begehrte Wohnlage von Kaldauen wird durch die Lage unmittelbar an der Hauptstraße gedämpft. Positiv wirkt sich der modernisierte Objektzustand aus.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

| | | |
|---------------------------|-------------------|-----------------------|
| Wohnhaus: | Bruttogrundfläche | 373,71 m ² |
| | Bruttorauminhalt | 852,69 m ³ |
| | Wohnfläche | 137,49 m ² |
| | bebaute Fläche | 92,94 m ² |
| Garage | Bruttogrundfläche | 19,41 m ² |
| | Bruttorauminhalt | 54,34 m ³ |
| | Nutzfläche | 14,75 m ² |
| | bebaute Fläche | 19,41 m ² |
| | GRZ - IST | 0,12 |
| Gebäudekenndaten Wohnhaus | | |
| | BRI / BGF | 2,28 |
| | BRI / Wfl. | 6,20 |
| | BGF / Wfl. | 2,72 |

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 Qualitätsstichtag 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 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 (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 28 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 (§ 36 ImmoWertV)

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

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

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

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m²/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

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

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage 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, BeiWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

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

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. SW-RL Anl. 4 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

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

| | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Ursprungsbaujahr | 1970 |
| Modernisierung | ab 2015 |
| 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. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

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

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

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor. Deshalb wird der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesen:

Hauptstraße 500 €/m²; ebfrei; MI; II

Für die rückwärtig angrenzenden Wohnbauflächen ist ausgewiesen:

Am Sonnenhang 500 €/m²; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist wertrelevante Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen mit Gewerbe im EG ist für das Bewertungsobjekt aufgrund der wohnbaulichen Nutzung nicht anwendbar. Der angrenzende Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in der Straße "Am Sonnenhang" ist aufgrund der Lage ebenfalls nicht unmittelbar vergleichbar. Für die negativen Lageeinflüsse an der Hauptstraße wird ein Abschlag von rd. 15% als angemessen erachtet.

Der Bodenwert gemäß ZVG ist lastenfrei, also ohne Berücksichtigung der Leitungsrechte (siehe Ziff. 8) zu ermitteln. Dieser ergibt sich zu:

$$500 \text{ €/m}^2 \cdot / \cdot 15 \% = 425 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 425 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} \quad : \quad 800 \text{ m}^2 \quad \times \quad 425 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{340.000 \text{ €}}$$

6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie 2012 und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

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

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

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

Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 rechtsverbindlich und ersetzt die ImmoWertV 2010 vom 01.07.2010. Marktimmante Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, etc. wurden vom regionalen Gutachterausschuss auf Grundlage der **bis** zum 31.12.2021 verbindlichen ImmoWertV ermittelt. Um systemkonforme Daten mathematisch korrekt anzusetzen, wird auch in der nachfolgenden Wertermittlung diese Systematik berücksichtigt. Die ImmoWertA (Anwendungshinweise) soll die Richtlinien zur ImmoWertV ablösen. Diese Anwendungshinweise sind in Vorbereitung und weder veröffentlicht noch verbindlich.

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 | 374 m ² | 820 | 306.680 € |
| | | | |
| | | | |
| Gesamt | 374 m² | | 306.680 € |

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten 08/2023 : (Index 178,2) = 546.504 €
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 546.504 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 45 Jahre

Alterswertminderung : 43,75 % - 239.096 €
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5625

vorläufiger Zeitwert = 307.408 €

Außenanlagen (pauschal) : 6,0 % + 18.444 €

325.852 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 325.852 €

aus 5. Bodenwert 340.000 €

vorläufiger Sachwert 665.852 €

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 675.000 € für freistehende Einfamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,04 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Die Auswertungen dokumentieren einen leichten Rückgang der Faktoren zu den Vorjahren. Da die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit wachsenden Darlehenszinsen, Kostenerhöhungen in allen Bereichen und der gestiegenen Inflationsrate das Risiko für Kaufinteressenten deutlich erhöht, ist die Anwendung des Sachwertfaktors nicht ohne Weiteres anwendbar. Der Gutachterausschuss weist in dem Hinweis zu den Auswertungen (Pkt. 5.1.2.5, Seite 68 des Grundstücksmarktberichtes 2023) darauf hin, dass es sich um Durchschnittswerte handelt, die aufgrund der allgemeinen Marktentwicklungen im Berichtszeitraum 2022 im Einzelfall sachverständig zu prüfen sind. Aufgrund der weiteren Reduzierung von Vertragsabschlüssen auf dem Immobilienmarkt und der Unsicherheiten in Bezug auf Zinsentwicklungen und Baukostensteigerungen wird ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,85 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$665.852 \text{ €} \quad \times \quad 0,85 \quad = \quad 565.974 \text{ €}$$

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) | | | 565.974 € |
| Schäden und Mängel | | | |
| wirtsch. Wertminderung (vom vorl. Zeitwert) | 5 % | - | 15.370 € |
| Besondere Bauteile | | | |
| Besondere Einrichtungen | | | |
| Bes. Außenanlagen | | | |
| Sonstige wertbeeinflussende Umstände | | | |
| Zeitwert Garage(n) | | + | 10.000 € |
| Zeitwert Nebengebäude | | | |
| Sonstige Bodenwerte | | | |
| | | | <hr/> |
| | Summe | | 560.604 € |
| Sachwert | rd. | | 560.000 € |

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 2023 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. In den Jahren 2015/2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Einfamilienhäuser bei 3,2 % +/- 0,4 %. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist. Im Grundstücksmarktbericht 2013 wurde der Liegenschaftszinssatz mit 3,9 % +/- 0,5 % für Einfamilienhäuser angegeben, welches dem langjährigen Vergleich für vergleichbare Objekte mit rd. 4,0 % entspricht.

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

Barwertfaktor

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

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 2.2 selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Siegburg liegt ein Mietspiegel vor.

Dieser wird bei den Mietansätzen angemessen berücksichtigt. Zusätzlich 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 Veröffentlichung und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

Mieteinheit

Wohnhaus 10,00 €/m²/Wfl.

Garage 50,00 €/St.

Ertragswertberechnung

| Bezeichnung der Gebäude / -teile | Fläche in m ² | Mietsatz €/m ² /St. | Mietsatz monatlich |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Wohnhaus | 137 | Ø 10,00 | 1.370 € |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 1 Garage à | | Ø 50,00 | 50 € |
| Summe; Rohertrag (mtl.) | 137 | | 1.420 € |

| | | | | | |
|---------------------|---------|---|-----------|---|----------|
| Rohertrag (p.a.) | 1.420 € | x | 12 Monate | = | 17.040 € |
| Bewirtsch.-Kosten * | | | | - | 2.660 € |

| | | | |
|-------------------------|--|---|----------|
| Reinertrag (baul. Anl.) | | = | 14.380 € |
|-------------------------|--|---|----------|

| | | | | | |
|--------------------|-----------|---|--------|---|---------|
| Bodenertragsanteil | 340.000 € | x | 2,50 % | - | 8.500 € |
|--------------------|-----------|---|--------|---|---------|

| | | | |
|-----------------------|--|---|---------|
| Gebäudeertragsanteil: | | = | 5.880 € |
|-----------------------|--|---|---------|

Bei einer Restnutzung von 45 Jahren
u. einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 %
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 26,83

| | | | | | |
|---------------------|---------|---|-------|---|-----------|
| Gebäudeertragswert: | 5.880 € | x | 26,83 | = | 157.760 € |
|---------------------|---------|---|-------|---|-----------|

| | | | |
|-----------|--|---|-----------|
| Bodenwert | | + | 340.000 € |
|-----------|--|---|-----------|

| | | | |
|-------------------------|--|--|-----------|
| vorläufiger Ertragswert | | | 497.760 € |
|-------------------------|--|--|-----------|

Schäden und Mängel

sonstige wertbeeinflussende Umstände

sonstige Bodenwerte

| | | | |
|--------------------|--|--|-----------|
| Ertragswert | | | 497.760 € |
|--------------------|--|--|-----------|

| | |
|-----|------------------|
| rd. | 500.000 € |
|-----|------------------|

* Bew.-Kosten

| | | | | | | |
|--------------|--------------------|-----|-----------------------|---|-----|---------|
| Verw.-Wo: | 1 WE | à | 344,0 €/J. | = | rd. | 344 € |
| Verw.-Ga.: | 1 St. | à | 45,0 €/J. | = | rd. | 45 € |
| Inst.h.-W: | 137 m ² | x | 13,5 €/m ² | = | rd. | 1.850 € |
| Inst.h.-Ga.: | 1 St. | à | 79,8 €/J. | = | rd. | 80 € |
| Mietausfall: | 2 % | von | 17.040 € | = | rd. | 341 € |
| | | | | | | 2.660 € |

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

15,6 %

8. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

2 zu 2) "Der Wahnbachtalsperrenverband" in Siegburg ist berechtigt, nach Maßgabe des im Planbeschluß vom 28. Januar 1957-Aktenzeichen: 13.II-WV-66/56-durch den Herrn Regierungspräsidenten in Köln festgestellten Planes in einem Grundstücksstreifen von 8.00 m Breite eine Wasserleitung mit getrennt liegenden Kabeln zu unterhalten. Die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung beider Leitungen jederzeit zu benutzen. Ferner besteht ein Bau- und Nutzungsverbot. Die Ausübung kann einem Dritten überlassen werden.

3 zu 2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mischwasserkanalleitungsrecht). Es besteht ein Bau- und Nutzungsverbot. Die Ausübung kann einem Dritten überlassen werden. Für die Stadt Siegburg.

5 zu 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Eintragung 5 zu 2) ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

zu 2 und 3) Leitungsrechte

Zur Sicherung von öfftl. Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu Lasten des Bewertungsobjektes Dienstbarkeiten eingetragen. Der Schutzstreifen von 8,0 m befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze (siehe Anl. 4) und schließt jegliche bauliche Nutzung in diesem Bereich aus. Der Schutzstreifen von 4,0 m zu der Eintragung zu 3) befindet sich in der vorgenannten Teilfläche.

Die belastete Teilfläche hat eine Größe von rd. 248 m² (8,0 m x 31,0 m).

Dieses Recht schränkt das Grundstück in seiner Nutzung ein. Für die Wertminderung dieser Teilfläche wird ein Ansatz von rd. 30 % des Bodenwertes als angemessen erachtet. Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit für das Flurstück-Nr. 1154 ergibt sich somit zu:

$$30 \% \quad \text{von} \quad 425 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 128 \text{ €/m}^2 \quad \text{oder rd.} \quad 130 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Leitungsrecht:} \quad \text{ca. } 248 \text{ m}^2 \quad \times \quad 130 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 32.240 \text{ €}$$

$$\text{oder rd. } 30.000 \text{ €}$$

Der mit der Dienstbarkeit belastete Verkehrswert ergibt sich somit zu:

$$560.000 \text{ €} \quad \text{./.} \quad 30.000 \text{ €} \quad = \quad \mathbf{530.000 \text{ €}}$$

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 lastenfreie Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

560.000 €

(in Worten: Fünfhundertsechzigtausend Euro)

Das Bewertungsobjekt ist jedoch mit wertrelevanten Dienstbarkeiten belastet, die sich wertmindernd auswirken.

Hierfür ist ein Abschlag von rd.

30.000 €

ermittelt worden.

Der mit den Dienstbarkeiten belastete Verkehrswert ergibt sich zu rd.

530.000 €

Der Verkehrswert entspricht **4.088 €/m²/Wfl.**

bzw. einen Rohertragsfaktor von **32,9**

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 zu 2.2 selbst genutzt.

10.3 Hausnummer

Die amtliche Hausnummer lautet: **Hs-Nr. 15**

10.4 Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Siegburg 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 Siegburg sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

10.6 Erschließungsbeiträge

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

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

Hennef, 10.11.2023

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.