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

Reg.-Nr. 26-B-1809

42 K 22/26

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Ein-/Zweifamilienhaus

PLZ, Ort	**53773 Hennef-Heisterschoß**
Straße	**Zum Metzengarten 6**
Ortsbesichtigung	10.06.2026
Wertermittlungsstichtag	10.06.2026



Verkehrswert

(Gesamtsumme nach § 74a ZVG)

461.000 €

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	10
4 .	Wertermittlungsverfahren	15
5 .	Bodenwert	19
6 .	Sachwert	21
7 .	Ertragswert	24
8 .	Verkehrswert (Marktwert)	27
9 .	Zusätzlicher Auftrag	29

1 . Grundlagen der Wertermittlung

1 . 1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Betriebskostenverordnung (BetrKV)
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, 10. Auflage 2023

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

Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Reguvis Verlag, 4. Auflage 2024

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand Verlag, 8. Auflage 2015

1 . 3 Abkürzungsverzeichnis

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

1 . 4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 23.04.2026 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 22/26 ein Gutachten über den Grundbesitz "Zum Metzengarten 6 in 53773 Hennef-Heisterschoß" zu erstellen.

Auftrag

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

Hinweis

Die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren hat lastenfrei zu erfolgen. Sollten in Abteilung II des Grundbuches wertbeeinflussende Eintragungen vorhanden sein, werden diese separat ermittelt. Das Ergebnis zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages gemäß § 51 ZVG wird dem Amtsgericht in einem Begleitschreiben zum Gutachten übersandt.

Zusätzlicher Auftrag

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

Wertermittlungsstichtag	10.06.2026
Qualitätsbestimmungsstichtag	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung	10.06.2026

Auskünfte

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

2 . Grundstück

2 . 1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 24.03.2026)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Happerschoß

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10110	1	Happerschoß	8	56	236 m²
10110	2	Happerschoß	8	59	679 m²
10110	4	Happerschoß	8	63	177 m²
10110	6	Happerschoß	8	400	35 m²
					1.127 m²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

7 zu 1, 2, 4, 6)

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 Hennef (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Hennef
Einwohner	rd. 47.000
Ortsteil	Heisterschoß
Kaufkraftkennziffer	105,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 38 km
	Bonn ca. 27 km
	Kreisstadt Siegburg ca. 17 km
	Zentrum ca. 8 km (Hennef)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 6 km; A 3 ca. 10 km
	Bundesstraße(n) B 507 ca. 4 km
	Bahnhof ca. 8 km (Hennef)
	Bushaltestelle ca. 0,1 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hennef und Neunkirchen vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,4 km Schulen ca. 1,2 km (Grundschule) In Hennef sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohn- bzw. Dorfgebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Fluglärm ist, wie im gesamten Stadtgebiet von Hennef, feststellbar. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Hennef liegt östlich der Bundesstadt Bonn und südöstlich der Kreisstadt Siegburg. Des Weiteren befindet sie sich im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Die Stadt mit einer der stärksten Bevölkerungszunahmen seit den 1990er Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit guten Verkehrsanbindungen nach Köln grenzt in den Höhenlagen an die Ausläufer des Bergischen Landes und des Westerwaldes an. Das Bewertungsobjekt liegt in Heisterschoß, in der Höhenlage dieser Kommune, unweit der Gemeindegrenze zu Neunkirchen-Seelscheid. Der Stadtteil ist ländlich geprägt und aus infrastruktureller Sicht deutlich schwächer einzustufen als der Hauptort. Aufgrund der Nähe und Höhenlage orientiert sich dieser Ortsteil bereits tlw. an dem Hauptort der Nachbarkommune Neunkirchen, der über die L 352 gut erreichbar ist. Es handelt sich um ein gestandenes Dorfgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.

Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 7,2 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2035 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,9 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,3 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	fast eben; Garten nach Westen und Norden orientiert
Zuschnitt	nicht regelmäßig

	Flst.-Nr. 59	Flst.-Nr. 56	Flst.-Nr. 63	Flst.-Nr. 400
mittlere Breite	~ 25,0 m	~ 11,5 m	~ 10,0 m	~ 30,0 m
mittlere Tiefe	~ 27,0 m	~ 21,0 m	~ 15,0 m	~ 1,0 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 der Grundbesitz nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Ein-/Zweifamilienwohnhaus und 1 Doppelgarage

2 . 4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 17.2 "Heisterschoß West", der folgende bauliche Nutzung für die Flurstücke-Nrn. 59 und 400 ausweist:

MD	=	Dorfgebiet
o	=	offene Bauweise
I	=	1 Vollgeschoss zulässig
0,5	=	GRZ (Grundflächenzahl)
30° - 45°	=	zulässige Dachneigung

Für das Flurstück-Nr. 63 und 56 ist folgende bauliche Nutzung ausgewiesen:

MD	=	Dorfgebiet
o	=	offene Bauweise
II	=	2 Vollgeschosse zulässig
0,8	=	GRZ (Grundflächenzahl)
30° - 45°	=	zulässige Dachneigung

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Künftige Entwicklung

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.

Sonstiges

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III A zur Wahnbachtalsperre.

2 . 5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt. Es ist im EG vermietet. Das OG wird derzeit saniert.

Hinweis

Das ursprünglich genehmigte Einfamilienhaus ist durch Umbaumaßnahmen in zwei Wohneinheiten aufgeteilt worden (Innentreppe entfernt etc.). Für diese Baumaßnahmen/ Nutzungsänderung liegt kein baurechtlicher Nachweis vor. Nachfolgend wird unterstellt, dass eine Nachtragsgenehmigung erteilt werden würde. Für die dazu notwendigen Aufwendungen und Risiken wird nachfolgend ein separater Abschlag berücksichtigt.

2 . 6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentlichen Straßen "Zum Metzengarten", einer Stichstraße zur Bergischen Straße, und "Im Hof" erschlossen. Es handelt sich um Gemeindestraßen. Die Bergische Straße ist eine Landesstraße (L 352) innerhalb der Ortsdurchfahrt.
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich und endgültig ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Erschließungsbeiträge für die Bergische Straße Flstck.-Nr. 56 und Im Hof Flstck.-Nr. 63 nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an. Für die Straße Zum Metzengarten Fl-Stck.-Nr. 400 und 59 steht nach der Vorausleistung vom 19.11.2013 noch die Endabrechnung aus. Üblicherweise werden im Vorausleistungsbescheid die zu erwartenden Erschließungsbeiträge erhoben, sodass in der Endabrechnung keine wesentlichen, wertbeeinflussenden Kosten zu erwarten sind.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Hennef sind die Kanalanschlussbeiträge für die Flurstücke-Nrn. 400, 59 und 63 für das vorhandene Abwassersystem abgegolten. Für das Flurstück-Nr. 56 wurden noch keine Kanalanschlussbeiträge festgesetzt. Im Falle einer wohnbaulichen Nutzung werden diese Kosten noch erhoben.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3 . Gebäudebeschreibung

Hinweis

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an 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 ursprüngliche Bauschein für ein Landarbeiterheim hat das Az. IV/1900. Weitere Veränderungen wurden gemäß Az. 8237/B 2281 vom 28.04.1956, 668/72 vom 19.10.1972 und 342/73 vom 16.07.1973 erteilt.
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus, freistehend 2 Vollgeschosse; teil unterkellert
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	~ 1940er Jahre Anbau: 1973 und Dacherneuerung
Umbau/Mod.	Fenster 2024; Heizzentrale ca. 2024 Sanierung EG 2024; im OG wird derzeit eine Sanierung durchgeführt

3.2 Raumaufteilung

KG	1 Kellerraum mit Hausanschlüssen und Heizung
EG	Flur, Wohnküche, kleiner Flur, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, Terrasse
OG	Wohndiele mit Küche, Flur, 2 Zimmer, Bad, Wohnzimmer, Balkon mit Treppe zum Garten
Hinweis	Die als Anlage beigehefteten Grundrisszeichnungen stimmen nicht in jeder Hinsicht mit der tatsächlichen Nutzung überein.

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk (Bims und KS-Mauerwerk); KG: Beton
Innenwände	massives Mauerwerk (tlw. Gasbeton)
Geschossdecken	vmtl. Stahlbeton
Dach	Brettbindersatteldach mit Betonpfannen

3.4 Ausbau

Fassade	Kratzputzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Dreifachverglasung, Terrassenschiebeelement im EG aus Holz (1990) mit Isolierverglasung
Hauseingangstür	kunststoffbeschichtete Alutüren mit Isolierverglasung ohne Seitenteil im EG und OG
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung (im OG ohne)
Wandbehandlung	Rigipsplatten und Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Rigipsplatten
Fußbodenbeläge	EG: Fliesen und Laminat OG: derzeit ohne (Estrich und OSB-Platten) Nassbereiche: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im EG 1 Bad im OG vorgesehen
Treppen	Stahlbetonaußentreppe zum KG (überdacht und umschlossen); zum OG verzinkte Metallaußentreppe keine Innentreppe

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	LW-Wärmepumpe als Wandheizung
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

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	Rasenflächen
Einfriedung	tlw. Metallzaun

3.10 Nebengebäude ---

3.11 Garage(n) 1 massive Doppelgarage mit 2 Stahlschwingtoren und Holzsatteldach mit Betonpfannen auf dem Flstck.-Nr. 56 (Bauschein E 131/89 vom 26.06.1989);
2 Stellplätze vor dem Wohngebäude in Rasengittersteinen

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

- tlw. sind Beiputzarbeiten an den Fenstern auszuführen
- fehlender baurechtlicher Nachweis für die Nutzung von 2 sep. Wohneinheiten (offensichtlich geplant; keine Treppe)
- zur Fertigstellung im OG sind noch auszuführen:
  Oberböden; Wand- und Deckenverkleidung; Fenster beiarbeiten und Fensterbänke; Innentüren; Bad, Küche, Balkonbelag und Geländer
- Fassade
- unzeitgemäßes Terrassenschiebeelement im EG

Für Fertigstellungsarbeiten wird nachfolgend ein Ansatz von rd. 60.000 € berücksichtigt. Zusätzlich wird ein Abschlag für genehmigungsrechtliche Risiken 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 Sanierungsmaßnahmen kann angenommen werden, dass keine erhöhten Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

3 . 14 Unterhaltungs-zustand

im EG normal; im OG Fertigstellungsmaßnahmen

3 . 15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein genehmigtes Einfamilienhaus. Für den Ausbau einer zweiten Wohneinheit im OG liegt kein baurechtlicher Nachweis vor. Eine Nachtragsgenehmigung sollte erwirkt werden. Für Risiken und Kosten wird hierfür ein separater Abschlag berücksichtigt.

Hinweis

Das Bewertungsobjekt wird aus vier Flurstücken gebildet, die unterschiedlich genutzt und entsprechend separat vermarktet werden könnten.
Das Flurstück-Nr. 59 ist mit einem Wohngebäude bebaut. Die Stellplätze befinden sich vor dem Gebäude. Die Erschließung erfolgt von der Straße "Zum Metzengarten" aus. Das vorgelagerte Flurstück-Nr. 400 wird im Zusammenhang mit dem bebauten Flurstück-Nr. 59 genutzt.
Die Doppelgarage befindet sich auf dem Flurstück-Nr. 56. Die Erschließung erfolgt von einem Stichweg von der "Bergischen Straße" aus. Die Terrasse befindet sich zwischen Doppelgarage und Wohngebäude, vorwiegend auf diesem Flurstück-Nr. 56, sodass keine getrennte Veräußerung erfolgen sollte.
Das Flurstück-Nr. 63 ist nicht bebaut und wird als Rasenfläche genutzt. Die Erschließung erfolgt von der Straße "Im Hof" aus. Das Wohngebäude "Im Hof 3" ist annähernd auf der Grenze zum Bewertungsobjekt errichtet worden. In der Grenzwand befinden sich Fenster. Lichtrechte oder Baulasten sind zu Lasten des Bewertungsobjektes nicht eingetragen. Im Falle einer baulichen Nutzung des Flurstücks-Nr. 63 ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen, sodass die Bebauung mit einem Wohngebäude annähernd auszuschließen ist.

3 . 16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	263,54	m²
	Bruttorauminhalt	749,94	m³
	Wohnfläche EG	80,15	m²
	Wohnfläche OG	78,78	m²
		158,93	m²
	bebaute Fläche	93,92	m²

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,85	
BRI / Wfl.	4,72	
BGF / Wfl.	1,66	
GRZ - IST	0,08	Flurstück-Nr. 59
GFZ - IST	0,16	

Doppelgarage (Bj. 1989)	Bruttogrundfläche	35,88	m²
	Bruttorauminhalt	123,61	m³
	Nutzfläche	29,45	m²
	bebaute Fläche	35,88	m²

4 . Wertermittlungsverfahren

4 . 1 Definition des Verkehrswertes

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

4 . 2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

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

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

4 . 3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

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

4 . 4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

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

4 . 5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;

2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;

3. das periodische Ertragswertverfahren.

4 . 6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

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

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.
Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

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

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

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück-Nr. 59 ist mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus und das FlStck.-Nr. 56 mit einer 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. Die Flurstücke-Nrn. 63 und 400 sind nicht bebaut.
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 sind.

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	1940		
Anbau	1973 und Dacherneuerung		
Modernisierung	ab 2024		
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40	Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

40	Jahre	/	80 Jahre	=	0,5000
		entspricht rd.			50,00 %

5 . Bodenwertermittlung

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

a) Flurstück-Nr. 59

Dieses Grundstück ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.
Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

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

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 ausgewiesen:

Bergische Straße 390 €/m²; ebfrei; MD; II; 500 - 700 m²

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

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland	:	679 m²	x	390 €/m²	=	**264.810 €**

b) Flurstück-Nr. 400

Dieses Flurstück ist nicht bebaut und wird im Zusammenhang mit dem bebauten Grundstück-Nr. 59 genutzt. Es war vmtl. als Straßenverbreiterungsfläche gedacht, die jedoch offensichtlich nicht mehr in Betracht gezogen wird. Für die bauliche Nutzung des Flurstücks-Nr. 59 ist es nicht zwingend erforderlich. Deshalb wird ein Bodenwert von rd. 40 % des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, der sich an den Auswertungen des Gutachterausschusses für unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichend vorhandenem Vorgarten gemäß Ziff 4a GMB 2026, Seite 30 (Medianwert) orientiert.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

	40 %	von	390 €/m²	=	156 €/m²	
FlStck.-Nr. 400:	35 m²	x	156 €/m²	=	5.460 €	
				rd.	**6.000 €**	

c) Flurstück-Nr. 63

Dieses Grundstück ist nicht bebaut und wird von der Straße "Im Hof" erschlossen. Es handelt sich um eine Rasenfläche, die aufgrund ihres Zuschnitts und Größe bedingt bzw. eingeschränkt baulich genutzt werden kann. Das Nachbargebäude "Im Hof 3" ist grenznah (~ 0,5 m) gebaut und verfügt über Fenster in Rtg. Bewertungsobjekt. Aufgrund dieser wertbeeinflussenden Umstände wird die Hälfte des Bodenrichtwertes als angemessen und marktgerecht erachtet, da die bauliche Nutzung mit einem Wohngebäude dadurch annähernd auszuschließen ist.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

	50 %	von	390 €/m²	=	195 €/m²
Flurstück-Nr. 63:	177 m²	x	195 €/m²	=	34.515 €
				rd.	**35.000 €**

d) Flurstück-Nr. 56

Dieses Grundstück ist mit einer Doppelgarage bebaut und wird über einen Stichweg von der Bergischen Straße aus erschlossen. Das Grundstück ist in Bezug auf die Größe und Nutzungsmöglichkeiten mit dem Flurstück-Nr. 63 vergleichbar. Deshalb wird auch hier der Bodenwert von rd. 1/2 des Bodenrichtwertes angehalten. Für die Doppelgarage wird ein Zeitwert von rd. 10.000 € angesetzt; die Terrasse ist dem Wohngebäude zuzuordnen.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Flurstück-Nr. 56:	236 m²	x	195 €/m²	=	46.020 €
			Doppelgarage	+	10.000 €
					56.020 €
				rd.	**55.000 €**

6 . Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

6 . 1 Sachwertermittlung (Flstck.-Nr. 59)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m² / m³)	€ je m² / m³	insgesamt
Wohnhaus	264 m²	720	190.080 €
Gesamt	264 m²		190.080 €

Herstellkosten	2010	:	(Basis 100,0)		
Herstellkosten	II/2026	:	(Index 198,2)	=	376.739 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)					
Regionalfaktor =	1,0		Anpassung	=	376.739 €
Gesamtnutzungsdauer		:	80 Jahre		
Restnutzungsdauer		:	40 Jahre		
Alterswertminderung (linear)		:	50,00 %	-	188.370 €
Alterswertminderungsfaktor		:	0,5000		
vorläufiger Zeitwert				=	188.369 €
Außenanlagen (pauschal)		:	7,0 %	+	13.186 €
					201.555 €

6 . 2 Vorläufiger Sachwert

aus	6 .1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale	201.555 €
aus	5 .	Bodenwert	264.810 €
		vorläufiger Sachwert	**466.365 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 450.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,96 veröffentlicht. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abgewichen werden kann. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände im vorliegenden Fall wird ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,96 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

466.365 € x 0,96 = 447.710 €

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)			447.710 €
Schäden und Mängel			-	60.000 €
wirtsch. Wertminderung				
Besondere Bauteile				
Besondere Einrichtungen				
Bes. Außenanlagen				
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*		5 %	-	22.386 €
Zeitwert Garage(n)				
Zeitwert Nebengebäude				
Sonstige Bodenwerte				
		Summe		365.324 €
Sachwert		**rd.**		**365.000 €**

* genehmigungsrechtliche Risiken

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 2026 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Für Zweifamilienhäuser sind 2,4 % +/- 0,4 % ausgewiesen.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % 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 im EG vermietet.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Hennef liegt ein Mietspiegel vor. Die nachfolgende Tabelle ist im Mietspiegel 2025 veröffentlicht.

Tabelle 1: Basistabelle in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

	Baujahr											
Wohn-fläche	Bis 1918	1919-1948	1949-1959	1960-1969	1970-1978	1979-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2021	2022-2024
	Euro pro m²											
30-<35	10,21	8,72	7,83	7,84	8,13	8,54	9,21	10,32	11,52	12,46	13,14	13,77
35-<40	9,75	8,46	7,69	7,70	7,95	8,31	8,88	9,84	10,89	11,69	12,28	12,83
40-<45	9,41	8,28	7,60	7,61	7,83	8,14	8,65	9,49	10,41	11,12	11,64	12,13
45-<50	9,16	8,14	7,53	7,54	7,74	8,02	8,47	9,23	10,05	10,69	11,15	11,58
50-<60	8,87	8,00	7,48	7,48	7,65	7,90	8,29	8,94	9,65	10,19	10,59	10,97
60-<70	8,63	7,89	7,45	7,45	7,60	7,80	8,13	8,68	9,28	9,74	10,08	10,40
70-<80	8,47	7,84	7,45	7,46	7,58	7,76	8,04	8,52	9,04	9,44	9,73	10,01
80-<90	8,38	7,82	7,48	7,48	7,59	7,75	8,00	8,42	8,88	9,23	9,49	9,73
90-<100	8,33	7,82	7,52	7,52	7,62	7,76	7,99	8,36	8,77	9,09	9,32	9,53
100-<110	8,30	7,84	7,57	7,57	7,66	7,79	7,99	8,33	8,70	8,99	9,20	9,39
110-<120	8,30	7,88	7,63	7,63	7,71	7,83	8,02	8,33	8,66	8,92	9,11	9,29
120-<130	8,31	7,93	7,70	7,70	7,77	7,88	8,05	8,34	8,65	8,89	9,06	9,22
130-<140	8,33	7,98	7,77	7,77	7,84	7,94	8,09	8,36	8,65	8,87	9,03	9,18
140-<=150	8,37	8,04	7,85	7,85	7,91	8,00	8,15	8,39	8,66	8,87	9,02	9,16

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von ca. 80 m² Wfl. 7,84 €/m² aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Zusätzlich werden Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öfftl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG etc.) sowie Internetrecherchen hinzugezogen.

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

Mieteinheit	
Wohnhaus-EG	9,00 €/m²/Wfl.
Wohnhaus-OG	9,00 €/m²/Wfl.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m²	Mietsatz €/m²/St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus-EG	80	∅ 9,00	720 €
Wohnhaus-OG	79	∅ 9,00	711 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	159		1.431 €

Rohertrag (p.a.)	1.431 €	x	12 Monate	=	17.172 €
Bewirtsch.-Kosten*				-	3.367 €
Reinertrag (baul. Anl.)				=	13.805 €
Bodenertragsanteil	264.810 €	x	2,50 %	-	6.620 €
Gebäudeertragsanteil:				=	7.185 €
Bei einer Restnutzung von			40 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,50 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			25,10		
Gebäudeertragswert:	7.185 €	x	25,10	=	180.344 €
Bodenwert				+	264.810 €
vorläufiger Ertragswert					445.154 €
Schäden und Mängel				-	60.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	22.386 €
sonstige Bodenwerte					
				Summe	362.768 €
Ertragswert				rd.	**365.000 €**

* Bew.-Kosten

Verw.-Wo:	2 WE	à	367,0 €/J.	=	rd.	734 €
Inst.h.-W:	159 m²	x	14,4 €/m²	=	rd.	2.290 €
Mietausfall:	2 %	von	17.172 €	=	rd.	343 €
						3.367 €
	entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag					19,6 %

8 . Verkehrswert

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

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

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

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt. Aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten (Zufahrt, Terrasse) der Flurstücke-Nrn. 59, 400 und 56 sollten diese nicht getrennt voneinander veräußert werden.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag für das **Flurstück-Nr. 59** ergibt sich somit zu rd.:

365.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfundsechzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	2.296 €/m²/Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	21,3

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag für das **Flurstück-Nr. 400** ergibt sich somit zu rd.:

6.000 €

(in Worten: Sechstausend Euro)

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag für das **Flurstück-Nr. 63** ergibt sich somit zu rd.:

35.000 €

(in Worten: Fünfunddreißigtausend Euro)

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag für das **Flurstück-Nr. 56** ergibt sich somit zu rd.:

55.000 €

(in Worten: Fünfundfünfzigtausend Euro)

Für die als wirtschaftliche Einheit zu betrachtende **Flurstücke-Nrn. 59, 400 und 56** ergibt sich der Verkehrswert insgesamt zu:

426.000 €

9. Zusätzlicher Auftrag

9.1 Betriebseinrichtungen

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

9.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist im EG vermietet.

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet: **Zum Metzengarten 6**
53773 Hennef

9.4 Wohnungsbindung

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

9.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Hennef sind die Kanalanschlussbeiträge für die Flurstücke-Nrn. 400, 59 und 63 für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Für das Flurstück-Nr. 56 wurden noch keine Kanalanschlussbeiträge festgesetzt. Im Falle einer wohnbaulichen Nutzung werden diese Kosten noch erhoben.

9.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Erschließungsbeiträge für die Bergische Straße Flstck.-Nr. 56 und Im Hof Flstck.-Nr. 63 nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

Für die Straße Zum Metzengarten Fl-Stck.-Nr. 400 und 59 steht nach der Vorausleistung vom 19.11.2013 noch die Endabrechnung aus. Üblicherweise werden im Vorausleistungsbescheid die zu erwartenden Erschließungsbeiträge erhoben, sodass in der Endabrechnung keine wesentlichen, wertbeeinflussenden Kosten zu erwarten sind.

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

Hennef, 17.09.2026

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.