



**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail office@sv-buero-barth.de  
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 24-B-2106

**42 K 23/24**

## Verkehrswertgutachten - Internetfassung

### "Wochenendhaus"

PLZ, Ort	<b>53819 Neunkirchen-Seelscheid-Hasenbach</b>
Straße	<b>Dornröschenweg 13</b>
Ortsbesichtigung	22.08.2024 und 24.09.2024
Wertermittlungsstichtag	24.09.2024



### Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

**90.000 €**

Diese Internetfassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

**Inhaltsverzeichnis**

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	18
6 . Sachwert	19
7 . Ertragswert	22
8 . Lasten und Beschränkungen	25
9 . Verkehrswert (Marktwert)	26
10 . Zusätzlicher Auftrag	27

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Landschaftsgesetz (LG)

### 1.2 Fachliteratur

Ross, Brachmann, Holzner  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken  
Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen  
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka  
Spezialimmobilien von A - Z  
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

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

### 1.3 Abkürzungsverzeichnis

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

## 1.4 Allgemeines

### Auftraggeber

Mit Schreiben vom 25.07.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 23/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Dornröschenweg 13 in 53819 Neunkirchen-Seelscheid-Hasenbach" zu erstellen.

### Auftrag

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

### Zusätzlicher Auftrag

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

Wertermittlungstichtag 24.09.2024

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 22.08.2024 (nur Außenbesichtigung möglich)  
24.09.2024 (nur Außenbesichtigung möglich)

### Auskünfte

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

## 2. Grundstück

### 2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 21.05.2024)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Eiseid

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1661	1	Eiseid	6	61	379 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Einträge vorhanden.

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

#### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung nicht vor.

#### Denkmalschutz

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

#### Wohnungsbindung

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

## 2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
Einwohner	rd. 20.000
Ortsteil	Hasenbach
Kaufkraftkennziffer	110,7 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 35 km
	Bonn ca. 30 km
	Kreisstadt Siegburg ca. 16 km
	Zentrum ca. 4 km (Neunkirchen)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 14 km; A 3 ca. 19 km
	Bundesstraße(n) B 478 ca. 3 km
	Bahnhof ca. 16 km (Hennef)
	Bushaltestelle ca. 1,5 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Neunkirchen vorhanden. Darüber hinaus in Seelscheid, Siegburg, Bonn und Köln.
	Kindergarten ca. 1,5 km
	Schulen ca. 4 km (Grundschule)
	In Neunkirchen und Seelscheid sind alle in NRW typischen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes. Die beiden Hauptorte werden durch das Wahnbachtal getrennt und verfügen jeweils über Geschäfte des täglichen Bedarfs.
	Das Bewertungsobjekt selbst liegt in Hasenbach, einem Ortsteil der sich "Waldsiedlung" nennt und aus einem Wochenendhausgebiet entstanden ist. Die Siedlungsgemeinschaft Hasenbach e.V. wurde 1985 gegründet. Der Charakter eines Wochenendhausgebietes ist nach wie vor erkennbar.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 1,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 0,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 46,4 Jahre. (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )

**2.3 Beschaffenheit**

Oberfläche	fast eben; Garten nach Süden orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig
mittlere Länge	~ 21,0 m
mittlere Tiefe	~ 18,5 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	Wohngebäude bzw. Wochenendhaus

**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. 77 N "Hasenbach" vom 07.10.2016, der folgende bauliche Nutzung ausweist: <ul style="list-style-type: none"> <li>WR = reines Wohngebiet</li> <li>o = offene Bauweise</li> <li>l = 1 Vollgeschoss zulässig</li> <li>0,2 = GRZ (Grundflächenzahl)</li> <li>7 m = Firsthöhe über EG</li> </ul> <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. Die Nutzung als ehemaliges Wochenendhausgebiet wurde mit Rechtskraft des vorgenannten Bebauungsplanes aufgehoben.

Sonstiges ---

## 2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

## 2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentlichen Straßen "Dornröschenweg" und "Rotkäppchenweg" erschlossen. Es handelt sich um Gemeindestraßen.
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB noch nicht abgegolten. Im Falle des endgültigen Ausbaus der Erschließungsanlage fallen noch Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung gemäß BauGB an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid 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	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.</p>
---------	---

#### 3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	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. B 134/1971.
Gebäudetyp	Wochenendhaus (lt. Bauakte), freistehend 1 Vollgeschoss; voll unterkellert
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1972 (Rohbauabnahme) Anbau: Garage lt. Bauakte
Umbau/Mod.	vmtl. Fenster

<b>3.2</b>	<b>Raumaufteilung</b>	(lt. Bauzeichnungen des Eigentümers zu 3.1)
	KG	Flur, 2 ausgebaute Kellerräume, Heizungs- und Tankraum, Abstellraum
	EG	Flur, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Bürozimmer, Bad, Abstellraum
		Es liegen Abweichungen zu den Bauzeichnungen vor (siehe Anlagen).
<b>3.3</b>	<b>Konstruktion</b>	(lt. Bauakte)
	Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Betonblocksteine
	Innenwände	vmtl. massives Mauerwerk
	Geschossdecken	vmtl. Beton- und Holzbalkendecken
	Dach	Holzstabdach mit Betondachsteinen; Anbau/Garage: Flachdach
<b>3.4</b>	<b>Ausbau</b>	
	Fassade	Putzfassaden
	Fenster	vmtl. Kunststoff mit Isolierverglasung und Rolläden; tlw. Glasbausteine
	Hauseingangstür	vmtl. Holz mit Einfachverglasung und Seitenteil
	Innentüren	keine Angaben möglich
	Wandbehandlung	keine Angaben möglich
	Deckenbehandlung	keine Angaben möglich
	Fußbodenbeläge	keine Angaben möglich
	Sanitärausstattung	keine Angaben möglich
	Treppen	gepflasterte Zugangstreppe
<b>3.5</b>	<b>Haustechnik</b>	
	Heizungsanlage	vmtl. Ölzentralheizung
	Warmwasservers.	keine Angaben möglich
	Elektro	keine Angaben möglich
	Wasser/Abwasser	keine Angaben möglich

<b>3.6</b>	<b>Sonstiges</b>	---
<b>3.7</b>	<b>besondere Bauteile und Einrichtungen</b>	---
<b>3.8</b>	<b>Barrierefreiheit</b>	Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.
<b>3.9</b>	<b>Außenanlagen</b>	
	Hausanschlüsse	vmtl. Strom, Wasser, Kanal
	Gartengestaltung	derzeit zugewuchert mit Sträuchern und Bäumen
	Einfriedung	Holzflecht -und Maschendrahtzaun; Lorbeer- und Thujahecke
<b>3.10</b>	<b>Nebengebäude</b>	Der Anbau mit Flachdach ist lt. Bauakte als Garage genehmigt. Eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ist baurechtlich nicht nachgewiesen. Aus den mir zusätzlich übermittelten Unterlagen ist offensichtlich abzuleiten, dass tatsächlich eine Nutzungsänderung bzw. Ausbau erfolgt ist.
<b>3.11</b>	<b>Garage(n)</b>	Gepflasterte Stellplätze im Eckbereich Dornröschen-/Rotkäppchenweg.
<b>3.12</b>	<b>Baumängel und Bauschäden</b>	<p>Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungepflegtes Grundstück</li> <li>- vmtl. bauartbedingte Wärmebrücken</li> <li>- Moosbildung auf der Dacheindeckung sichtbar</li> <li>- vmtl. baurechtliche Vorbehalte (Nutzungsänderung der ehem. Garage etc.)</li> </ul> <p>Für die Behebung von Schäden und Mängel (nach Außenbesichtigung) wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Mögliche baurechtliche Vorbehalte sind im Abschlag unter "sonstige wertrelevante Umstände" impliziert.</p>
	Hinweis	<p>Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhafte(n) 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.</p>

- 3.13 Energieausweis** Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass erhöhte Energieverbrauchsdaten zu erwarten sind.
- 3.14 Unterhaltungszustand** Nach den Außenbesichtigungen ist ein Unterhaltungstau sichtbar. Zum Zustand innerhalb des Gebäudes kann aufgrund der fehlenden Besichtigungen leider keine Aussage getroffen werden.
- 3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen** Bei der Immobilie handelt es sich um ein Wohngebäude, welches lt. Bauakte als Wochenendgebäude errichtet wurde. Die Größe der Immobilie ist entsprechend gering. Nach Außenbesichtigung ist das Grundstück nicht gepflegt.

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

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	122,10 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	364,78 m <sup>3</sup>
	Wohnfläche	49,85 m <sup>2</sup>
	ausgeb. Nutzfläche-KG	39,72 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	61,05 m <sup>2</sup>

## Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,99
BRI / Wfl.	7,32
BGF / Wfl.	2,45

Garage ("Anbau")	Bruttogrundfläche	26,94 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	68,15 m <sup>3</sup>
	Nutzfläche	19,17 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	26,94 m <sup>2</sup>
	GRZ - IST	0,20

**Hinweis** Die vorstehenden Basisdaten wurden aus der Bauakte entnommen. Der Eigentümer zu 3.1 hat mir Unterlagen zugesandt (Verkaufsexposé aus dem Jahr 2013, Grundrisszeichnungen) aus denen zu entnehmen ist, dass die ehemalige Garage und der Kellerbereich tlw. als Art Wohnraum ausgebaut ist. Die Wohnfläche im Exposé wurde mit ca. 96 m<sup>2</sup> angenommen. Baurechtlich ist keine Nutzungsänderung erfolgt, so dass die genehmigte Wohnfläche 49,85 m<sup>2</sup> beträgt. Die Erteilung einer Nachtragsgenehmigung von Keller- in Wohnraum ist annähernd auszuschließen. Für eine Nutzungsänderung von Garage in Wohnraum wären offensichtlich nicht unerhebliche energetische Ergänzungen erforderlich, vorbehaltlich der grundsätzlichen Zustimmung durch die Baubehörde.

Der dauernde Aufenthalt im ehem. Wochenendhausgebiet Hasenbach (Waldsiedlung) wird lt. Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid gestattet bzw. ist durch den vorhandenen Bebauungsplan legitimiert worden.

## **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/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m<sup>2</sup>/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

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

#### **4.7 Verfahrenswahl**

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

#### **4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

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

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV Anl. 2 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

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

Ursprungsbaujahr	1972	
Anbau	---	
Modernisierung	vmtl. Fenster	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	28 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclclcl} 28 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,3500 & \\ & & \text{entspricht rd.} & & 65,00 \% & \end{array}$$

## 5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt.

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

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

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

Für diesen Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen:

Froschkönigweg                      225 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

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

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland        :            379 m<sup>2</sup>        x            225 €/m<sup>2</sup>        =            **85.275 €**

## 6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die ImmoWertV und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

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

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den 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) hat die Richtlinien zur ImmoWertV ab September 2023 abgelöst.

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Wohnhaus	122 m <sup>2</sup>	600	73.200 €
Garage/Anbau	27 m <sup>2</sup>	350	9.450 €
<b>Gesamt</b>	<b>149 m<sup>2</sup></b>		<b>82.650 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten II/2024 : (Index 182,8 ) = 151.084 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 151.084 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 28 Jahre

Alterswertminderung : 65,00 % - 98.205 €  
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,3500

vorläufiger Zeitwert = 52.879 €

Außenanlagen (pauschal) : 6,0 % + 3.173 €

56.052 €

**6.2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 56.052 €

aus 5. Bodenwert 85.275 €

**vorläufiger Sachwert 141.327 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Einfamilienhausgrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Ehemalige Wochenendhäuser sind in diesen Auswertungen nicht impliziert. Deshalb wird kein Sachwertanpassungsfaktor angesetzt. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$141.327 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 141.327 \text{ €}$$

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)		141.327 €
Schäden und Mängel		-	10.000 €
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*	30 %	-	42.398 €
Zeitwert Garage(n)			
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
			88.929 €
<b>Sachwert</b>		<b>rd.</b>	<b>90.000 €</b>

\* Zusätzlicher Abschlag aufgrund des Risikos der fehlenden Innenbesichtigung und ggfs. möglicher baurechtlicher Vorbehalte

## 7. Ermittlung des Ertragswertes

### Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

### Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Wochenendhäuser keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Für freistehende Einfamilienhäuser ist ein Liegenschaftszinssatz von 1,8 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

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

Unter Berücksichtigung der Objektunterschiede und den langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,30 % 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 vmtl. nicht vermietet und wird selbst genutzt.

**Marktgerechte Mieten und Pachten**

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

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

## Mieteinheit

Wohnhaus-EG	6,60 €/m <sup>2</sup> /Wfl.	Wohnhaus-KG	3,00 €/m <sup>2</sup> /Nfl.
Stellplätze	25,00 €/St.		

**Ertragswertberechnung**

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietsatz €/m <sup>2</sup> /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus-EG	50	Ø 6,60	330 €
Wohnhaus-KG	40	Ø 3,00	120 €
2 Stellplätze à		Ø 25,00	50 €
<b>Summe; Rohertrag (mtl.)</b>	<b>90</b>		<b>500 €</b>

Rohertrag (p.a.)	500 €	x	12 Monate	=	6.000 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>1.866 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	4.134 €
Bodenertragsanteil	85.275 €	x	2,30 %	-	<u>1.961 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	2.173 €
Bei einer Restnutzung von			28 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,30 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			20,48		
Gebäudeertragswert:	2.173 €	x	20,48	=	44.503 €
Bodenwert				+	<u>85.275 €</u>
vorläufiger Ertragswert					129.778 €
Schäden und Mängel				-	10.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	42.398 €
sonstige Bodenwerte					<u>                    </u>
					<b>Summe</b>
					<b>77.380 €</b>

**Ertragswert** rd. **75.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	351,0 €/J.	=	rd. 351 €
Verw.-Stell.:	2 St.	à	46,0 €/J.	=	rd. 92 €
Inst.h.-W:	90 m <sup>2</sup>	x	13,8 €/m <sup>2</sup>	=	rd. 1.242 €
Inst.h.-Stell.:	2 St.	à	30,6 €/J.	=	rd. 61 €
Mietausfall:	2 %	von	6.000 €	=	rd. <u>120 €</u>
					<u>1.866 €</u>
					entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag
					31,1 %

## **8 . Lasten und Beschränkungen**

### Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Einträge vorhanden.

## 9. Verkehrswert

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

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

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

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfremd und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

**90.000 €**

(in Worten: Neunzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.000 €/m <sup>2</sup> /WNfl.
bzw. einen Rothertragsfaktor von	15,0

## **10. Zusätzlicher Auftrag**

### **10.1 Betriebseinrichtungen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich **nicht** um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden nach Außenbesichtigung nicht festgestellt.

### **10.2 Mieter**

Das Bewertungsobjekt ist vmtl. nicht vermietet und wird selbst genutzt.

### **10.3 Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet:

**Dornröschenweg 13  
53819 Neunkirchen-Seelscheid**

### **10.4 Wohnungsbindung**

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

### **10.5 Kanalanschlussbeiträge**

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

### **10.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB noch nicht abgegolten.

Im Falle des endgültigen Ausbaus der Erschließungsanlage fallen noch Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung gemäß BauGB an.

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

Hennef, 04.12.2024

Dipl.-Ing. Herbert Barth

Die Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt; sollte dies gleichwohl erfolgen, ist eine Haftung des Sachverständigen aus jedwedem Rechtsgrund gegenüber dem Dritten ausgeschlossen. Im übrigen begründet – auch im Falle der Weitergabe mit Zustimmung des Sachverständigen – dieses Gutachten und der dem zugrunde liegenden Auftrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

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