



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. 25-B-2008

42 K 29/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienhaus

| | |
|------------------------|----------------------------|
| PLZ, Ort | 53797 Lohmar-Ort |
| Straße | Im Korresgarten 29A |
| Ortsbesichtigung | 14.08.2025 |
| Wertermittlungstichtag | 14.08.2025 |



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

325.000 € + 5.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

| | Blatt |
|-----------------------------------|-------|
| 1 . Grundlagen der Wertermittlung | 3 |
| 2 . Grundstück | 5 |
| 3 . Gebäudebeschreibung | 9 |
| 4 . Wertermittlungsverfahren | 15 |
| 5 . Bodenwert | 19 |
| 6 . Sachwert | 20 |
| 7 . Ertragswert | 23 |
| 8 . Verkehrswert (Marktwert) | 26 |
| 9 . Zusätzlicher Auftrag | 27 |

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

1.2 Fachliteratur

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

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Köln: Reguvis Verlag, 10. Auflage 2023

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 2005

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Reguvis Verlag, 4. Auflage 2014

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 06.06.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 29/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Im Korresgarten 29A in 53797 Lohmar-Ort" 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 14.08.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 14.08.2025

Sonstiges

Das Bewertungsobjekt konnte voll umfänglich besichtigt werden. Entsprechend den Aufforderungen des Eigentümers sollen keine Fotos der Innenbesichtigung dem Gutachten beigeheftet werden. Diesem Sachverhalt wird entsprochen.

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 30.04.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Lohmar

Bewertungsobjekt

| Blatt | lfd.-Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe |
|-------|----------|-----------|------|-----------|--------------------------|
| 1200 | 4 | Lohmar | 3 | 4755 | 197 m ² |
| 1200 | 5 | Lohmar | 3 | 4756 | 13 m ² |
| | | | | | <hr/> 210 m ² |

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 Kommunalverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Lohmar 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 Lohmar |
| Einwohner | rd. 30.000 |
| Ortsteil | Ort |
| Kaufkraftkennziffer | 111,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023) |
| Entfernungen (Zentren) | Köln ca. 25 km Bonn ca. 17 km Kreisstadt Siegburg ca. 5 km Zentrum ca. 0,7 km (Lohmar) |
| Verkehrslage | Autobahn(en) A 3 ca. 2 km; Bundesstraße(n) B 484 ca. 2,5 km; B 56 ca. 3 km ICE-Bahnhof ca. 8 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,8 km |
| Infrastruktur | Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Lohmar vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,6 km Schulen ca. 0,6 km (Grundschule) In Lohmar 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 Wohngebietslage. |
| Immissionen | Lärmbeeinträchtigungen sind aufgrund der Nähe zum Konrad-Adenauer-Flughafen nicht auszuschließen. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. |
| Beurteilung der Lage | Die Immobilie befindet sich in Lohmar, einer Stadt im Norden des Rhein-Sieg-Kreises, die an den Rheinisch-Bergischen-Kreis mit den Stadtgemeinden Overath und Rösrath angrenzt. Die Erreichbarkeit der Oberzentren Bonn und Köln ist mit Pkws gut möglich. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Lohmar-Ort, östlich der Hauptstraße in Rtg. Staatsforst Siegburg. Die zentrale Wohnlage ohne überregionalen Durchgangsverkehr kann trotz der Beeinträchtigungen durch den Flugverkehr regional als beliebte Wohnlage eingestuft werden. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem keine wesentlichen strukturellen Veränderungen zu erwarten sind. |
| Demographie | Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,3 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Zunahme von rd. 1,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 45,0 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de) |

2.3 Beschaffenheit

| | |
|-----------------|---|
| Oberfläche | eben; Garten nach Südosten orientiert |
| Zuschnitt | überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig |
| mittlere Breite | ~ 11,0 m |
| mittlere Tiefe | ~ 19,5 m |
| | } Grundbesitz |
| 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 W für "Wohnbaufläche" dargestellt. |
| Bebauungsplan | Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 15 1. Änderung vom 10.06.1983, der folgende bauliche Nutzung ausweist: <div style="margin-left: 40px;"> WR = reines Wohngebiet o = offene Bauweise I = 1 Vollgeschoss zulässig 0,3 = GRZ (Grundflächenzahl) 0,5 = GFZ (Geschossflächenzahl) 40° - 50° = zulässige Dachneigung </div> |
| Künftige Entwicklung | Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten. |
| Sonstiges | --- |

2.5 Ausgeführte Nutzung Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude vom Eigentümer zu 3.1 selbst genutzt.

2.6 Erschließung

| | |
|-----------------------|--|
| Straße | Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Im Korresgarten" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. |
| Ausbau | Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut. |
| Erschließungsbeitrag | Laut Auskunft der Stadt Lohmar fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an. |
| Kanalanschlussbeitrag | Laut Auskunft der Stadt Lohmar 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. |

2.7 Besonderheiten

Der Grundbesitz wird aus zwei Flurstücken gebildet, von denen das Flurstück-Nr. 4756 gemäß Luftbild vmtl. vom Eigentümer des Flstcks.-Nr. 3941 mitgenutzt wird. Aufgrund der geringen Größe mit Breiten von rd. 0,16 m zur Straße bzw. rd. 1,10 m rückseits und der vorhandenen Grenzeinfriedungen konnte dieser Sachverhalt bei der Ortsbesichtigung nicht unmittelbar festgestellt werden. Vom Eigentümer wurde kein Hinweis erteilt. Gemäß Einsicht in die Vermessungsrisse bestätigt sich diese Annahme und wird deshalb nachfolgend unterstellt.

Gemäß Fortführungsriß vom 08.11.1977 wurde aus dem ursprünglichen Gesamtgrundbesitz "Im Korresgarten 27" ein Baugrundstück abgetrennt. Das bestehende Wohngebäude Nr. 27 erhielt dann die Flurstücks-Nr. 3941 und der Bauplatz die Flstcks.-Nr. 3941. Dieser Bauplatz wurde mit dem Doppelhaus 29A und 29B bebaut. Die Bebauung erfolgte im Jahr 1978. Die Grundstücksteilung des Doppelhauses in zwei Doppelhaushälften erfolgte im Jahr 1985. Daraus entstanden die Flurstücke-Nrn. 4297 (Hs.-Nr. 29A) und 4298 (Hs.-Nr. 29B). Abweichend zur ursprünglich geplanten Bebauung des Doppelhauses mit zwei schiefwinkligen Garagen ist die Garage am Bewertungsobjekt rechtwinklig erfolgt, so dass abweichend vom Lageplan zum Baugesuch am Grenzverlauf das heutige Flurstück-Nr. 4756 entstanden ist. Dieses dokumentiert der Fortführungsriß vom 11.07.2001.

Daraus ist für die nachfolgende Wertermittlung abzuleiten, dass das Flurstück-Nr. 4756 weder für die Bebaubarkeit des Flurstücks-Nr. 4755 noch für das Flurstück-Nr. 3941 zwingend erforderlich ist. Im Falle der Verschmelzung mit dem jeweiligen Nachbargrundstück würde es dem Baulandflächenanteil jeweils voll zugerechnet, so dass dieser Sachverhalt bei der nachfolgenden Wertermittlung angemessen berücksichtigt wird.

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 Wertermittlungstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der ursprüngliche Bauschein hat das Az. B 1.153/77 und bezieht sich auf die Errichtung eines Doppelhauses. Die Grundstücksteilung ist offensichtlich nachträglich erfolgt. Die Bauerlaubnis zum Spitzbodenausbau wurde nachträglich am 06.10.2004 (Az. 63.1-0245/2004 VG) erteilt mit Gewährung folgender Abweichung: "Der 2. Rettungsweg über die Dachflächenfenster entspricht nach Lage und Größe nicht den Anforderungen der BauONRW. Eine Rettung ist jedoch über den Ausstieg auf die Gaube möglich. Als Ausgleich wird auf die Auflage (Brandmelder) im Bauschein verwiesen". Der Ausstieg auf die rückseitige Dachgaube erscheint möglich. Das vorhandene Velux-Fenster hat lt. Bauzeichnung eine Größe von 50 x 80 cm; Ausstiegssicherungen (z.B. Geländer) sind auf der Dachgaube nicht angebracht. Die BauONRW sieht Fenstergrößen von 0,90 x 1,20 m für Rettungsfenster vor. Geringere Fenstermaße können zugelassen werden. Fenster, die 0,60 x 0,90 m unterschreiten, werden nicht zugelassen. Die erteilte Bauerlaubnis ist jedoch verbindlich. Zur Gefahrenabwehr wird jedoch empfohlen, das Fenster entsprechend der geltenden Brandvorschriften herzustellen. |
| Gebäudetyp | Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut zzgl. Spitzboden |
| Bauweise | konventionelle Massivbauweise |
| Baujahr | 1978 SpB-Ausbau ~ 2004 |
| Umbau/Mod. | Kunststofffenster 2006; Heizzentrale ca. 2013/2014; Bad-WC nach Erwerb 2023 (siehe Ziff. 3.6) |

3.2 Raumaufteilung

| | |
|-----|---|
| KG | Flur, Hobbykeller, 1 Kellerraum, HZR, HWR, HAR |
| EG | Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), separat: Gäste-WC |
| DG | Flur, 3 Zimmer, Bad |
| SpB | ein ausgebauter Raum und Abstellräume in den Schrägen |

3.3 Konstruktion

| | |
|----------------|---|
| Außenwände | massives Mauerwerk; KG: vmtl. Beton |
| Innenwände | massives Mauerwerk |
| Geschossdecken | Stahlbetondecken |
| Dach | Holzstahldach mit Betonpfannen; Gauben verschiefert |

3.4 Ausbau

| | |
|--------------------|--|
| Fassade | Putzfassaden |
| Fenster | Holz mit Isolierverglasung und Rollläden (Bauzeit) Kunststofffenster mit Kurbelrollläden im DG (nicht im Bad); Terrassentür in Kunststoff (2012) |
| Hauseingangstür | Alu mit Drahtglasfüllung ohne Seitenteil |
| Innentüren | Holztüren in Stahlzargen |
| Wandbehandlung | Putz, Anstrich |
| Deckenbehandlung | Putz, Anstrich; im EG abgehängen mit integrierter Beleuchtung |
| Fußbodenbeläge | EG: Steinzeug und Fliesen DG/SpB: Vinyl Nassbereiche und Flur-DG: Fliesen |
| Sanitärausstattung | 1 Bad mit Dusche, WC u. 2 HW-Becken im DG 1 sep. WC im EG |
| Treppen | Stahlbetontreppen mit Werksteinstufen; zum Spitzboden: Holzraumspartreppe; Kelleraußentreppe |

3.5 Haustechnik

| | |
|-----------------|--|
| Heizungsanlage | Gaszentralheizung (ca. 2003/2004) zzgl. Specksteinofen im Wohnzimmer |
| Warmwasservers. | zentral über die Heizungsanlage |
| Elektro | normale Ausführung (Bauzeit mit modernisiertem Schalterprogramm) |
| Wasser/Abwasser | normale Ausstattung |

3.6 Sonstiges

Seit dem Erwerb im Jahr 2023 wurden folgende Gewerke am Gebäude modernisiert:

- Oberböden im DG und überwiegend im EG incl. Estrich im Wohnzimmer
- Deckenverkleidung im EG
- Bad im DG und WC im EG
- Entnahme der Wand und Türen vom Flur zum Wohnzimmer/Küche im EG
- Erneuerung der Heizkörper
- Schalterprogramm-Elektro
- Wände gespachtelt und gestrichen
- Entnahme des Treppenlifts vom EG zum DG
- Innentüren im DG (ohne Zargen)

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen ---**3.8 Barrierefreiheit** Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.**3.9 Außenanlagen**

| | |
|------------------|------------------------------------|
| Hausanschlüsse | Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon |
| Gartengestaltung | Terrasse, Grünbewuchs |
| Einfriedung | Grünbewuchs |

3.10 Nebengebäude ---**3.11 Garage(n)**

1 massive Garage mit elektr. Stahlschwinger und Tür zum Garten; Flachdach; 2 gepflasterte Stellplätze vor dem Haus

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Heizungsnischen etc.)
- unzeitgemäße Haustür (Wärmebrücke)
- unzeitgemäße Holzfenster (Wärmebrücke)
- Kelleraußentreppe und Terrasse instandsetzungsbedürftig
- Dachgaube straßenseits sollte überprüft werden, gemäß Video des Eigentümers Wasserschaden bzw. Wassereintritt durch die Deckenleuchten, der lt. Angaben "nur" notdürftig instandgesetzt wurde
- zweiter Rettungsweg im DG bedenklich, aber rechtmäßig
- Treppenstufen tlw. mit Rissbildung und verfüllten Bohrlöchern (Lifter)
- tlw. Rissbildung und Beschädigung im Bodenbelag der Diele im EG
- Korrosion an Rohrleitungen im KG sichtbar
- fehlender Nachweis für die Grundrissänderung im EG lt. Bauakte
- lt. Bauakte gemeinsame Zwischenwände

Für notwendige Instandsetzungen wird nachfolgend unter Schäden und Mängel ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Dabei handelt es sich vorwiegend um die Terrasse, Kelleraußentreppe und Dachgaube.

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

3.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass erhöhte Energieverbrauchsdaten zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

Vorwiegend normaler Unterhaltungszustand

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Ausstattung ist aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen als normal und vorwiegend zeitgemäß einzustufen. Es handelt sich jedoch nicht um eine Kernsanierung, sodass Baugewerke aus der Bauzeit ersichtlich sind. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wirken sich positiv aus. Negativ das relativ kleine Grundstück ohne Garten bzw. Grünanteilen sowie die für eine Doppelhaushälfte relativ geringe Gesamtgebäudegröße mit rd. 108 m² Wohnfläche (incl. Spitzboden).

Für den dadurch eingeschränkten Käuferkreis wird ein zusätzlicher Abschlag unter sonstige wertrelevante Umstände angesetzt, der auch die genehmigungsrechtlichen Risiken nach baulichen Veränderungen impliziert.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

| | | |
|-----------|-------------------|-----------------------------|
| Wohnhaus: | Bruttogrundfläche | 243,11 m ² |
| | Bruttorauminhalt | 601,61 m ³ |
| | Wohnfläche EG/DG | 95,08 m ² |
| | Wohnfläche SpB | ~ 12,78 m ² |
| | | <hr/> 107,86 m ² |
| | bebaute Fläche | 65,74 m ² |

Gebäudekennndaten Wohnhaus

| | |
|------------|------|
| BRI / BGF | 2,47 |
| BRI / Wfl. | 5,58 |
| BGF / Wfl. | 2,25 |

| | | |
|--------|-------------------|----------------------|
| Garage | Bruttogrundfläche | 19,47 m ² |
| | Bruttorauminhalt | 46,73 m ³ |
| | Nutzfläche | --- m ² |
| | bebaute Fläche | 19,47 m ² |
| | GRZ - IST | 0,41 |

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

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

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

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

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

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

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

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

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

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

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

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/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 als Doppelhaushälfte 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 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 | 1978 |
| SpB-Ausbau | ~ 2004 |
| Modernisierung | 2006 und 2023 |
| wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 45 Jahre (ggfs. modifiziert) |

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 45 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,5625 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 43,75 \% \end{array}$$

5. Bodenwertermittlung

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

Das Flurstück-Nr. 4755 ist bebaut. Das Flurstück-Nr. 4756 ist vmtl. nicht bebaut und wird im Zusammenhang mit dem bebauten Nachbargrundstück-Nr. 3941 als Baulandfläche genutzt. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen. Das Flurstück-Nr. 4756 ist weder für die Bebaubarkeit des Flurstücks-Nr. 4755 noch für das Flurstück-Nr. 3941 zwingend erforderlich. Im Falle der Verschmelzung würde jedoch jeweils der "volle" Baulandwert dem bestehenden bebauten Grundstück zugeordnet. Bei einer Vermarktung würde sich jedoch nur ein eingeschränkter Käuferkreis für dieses Grundstück interessieren, sodass hierfür ein Abschlag von rd. 30 % vom anrechenbaren Bodenwert des Baulandes als angemessen erachtet wird.

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

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

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Auf der Hardt 450 €/m²; ebfrei; W; I; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende bebaute Grundstück weist von der Lage und den erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit insgesamt 197 m² deutlich kleiner als das fiktive Richtwertgrundstück mit rd. 600 m². In Anlehnung an Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses wird deshalb eine Anpassung von rd. 20 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$450 \text{ €/m}^2 + 20 \% = 540,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 540 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Flurstück-Nr. 4755 : } 197 \text{ m}^2 \times 540 \text{ €/m}^2 = 106.380 \text{ €}$$

Flurstück-Nr. 4756

Wie bereits aufgeführt ist dieses Flurstück im Zusammenhang der Nachbargrundstücke als Baulandfläche zu beurteilen. Aufgrund des eingeschränkten Käuferkreises wird ein Abschlag von rd. 30 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der angepasste Bodenwert ergibt sich demnach zu:

$$540 \text{ €/m}^2 - 30 \% = 378,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 380 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Flurstück-Nr. 4756 : } 13 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 = 4.940 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \mathbf{5.000 \text{ €}}$$

6. Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

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

| Bezeichnung der Gebäude / -teile | BGF / BRI (m ² / m ³) | € je m ² / m ³ | insgesamt |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|------------------|
| Wohnhaus | 243 m ² | 840 | 204.120 € |
| | | | |
| | | | |
| Gesamt | 243 m² | | 204.120 € |

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten II/2025 : (Index 188,7) = 385.174 €
 (Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 385.174 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 45 Jahre

Alterswertminderung : 43,75 % - 168.514 €
 (linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5625

vorläufiger Zeitwert = 216.660 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 15.166 €

231.826 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 231.826 €

aus 5. Bodenwert (Flurstück-Nr. 4755) 106.380 €

vorläufiger Sachwert 338.206 €

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 350.000 € für Doppelhaushälften ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,06 veröffentlicht. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abgewichen werden kann. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussende Umstände im vorliegenden Fall wird ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,05 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$338.206 \text{ €} \quad \times \quad 1,05 \quad = \quad 355.116 \text{ €}$$

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) | | 355.116 € |
| Schäden und Mängel | | - | 20.000 € |
| wirtsch. Wertminderung | | | |
| Besondere Bauteile | | | |
| Besondere Einrichtungen | | | |
| Bes. Außenanlagen | | | |
| Sonstige wertbeeinflussende Umstände | 5 % | - | 17.756 € |
| Zeitwert Garage(n) | | + | 8.000 € |
| Zeitwert Nebengebäude | | | |
| Sonstige Bodenwerte | | | |
| | | Summe | 325.360 € |
| Sachwert | (Flurstück-Nr. 4755) | rd. | 325.000 € |

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

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

Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Doppelhaushälften einen Liegenschaftszinssatz von 1,9 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,90 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor

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

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 3.1 selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Lohmar 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.

Gemäß IVD-Wohnpreisspiegel 2023 sind für Nachbarkommunen folgende Orientierungswerte für mittlere und gute Wohnwerte ausgewiesen:

| | |
|----------------|------------------------------|
| Sankt Augustin | 8,60 - 9,20 €/m ² |
| Lohmar | 6,50 - 7,50 €/m ² |
| Siegburg | 7,80 - 8,50 €/m ² |
| Troisdorf | 8,00 - 8,60 €/m ² |

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

Mieteinheit

| | |
|------------|-----------------------------|
| Wohnhaus | 9,00 €/m ² /Wfl. |
| Garage | 50,00 €/St. |
| Stellplatz | 35,00 €/St. |

Ertragswertberechnung

| Bezeichnung der Gebäude / -teile | Fläche in m ² | Mietsatz €/m ² /St. | Mietsatz monatlich |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Wohnhaus | 108 | Ø 9,00 | 972 € |
| | | | |
| | | | |
| Garage | | Ø 50,00 | 50 € |
| 2 Stellplätze à | | Ø 35,00 | 70 € |
| Summe; Rohertrag (mtl.) | 108 | | 1.092 € |

| | | | | | |
|--|-----------|---|-----------|-------|-----------|
| Rohertrag (p.a.) | 1.092 € | x | 12 Monate | = | 13.104 € |
| Bewirtsch.-Kosten * | | | | - | 2.592 € |
| Reinertrag (baul. Anl.) | | | | = | 10.512 € |
| Bodenertragsanteil | 106.380 € | x | 1,90 % | - | 2.021 € |
| Gebäudeertragsanteil: | | | | = | 8.491 € |
| Bei einer Restnutzung von | | | 45 Jahren | | |
| u. einem Liegenschaftszinssatz von | | | 2,00 % | | |
| ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor | | | 29,49 | | |
| Gebäudeertragswert: | 8.491 € | x | 29,49 | = | 250.400 € |
| Bodenwert | | | | + | 106.380 € |
| vorläufiger Ertragswert | | | | | 356.780 € |
| Schäden und Mängel | | | | - | 20.000 € |
| sonstige wertbeeinflussende Umstände | | | | - | 17.756 € |
| sonstige Bodenwerte | | | | | |
| | | | | Summe | 319.024 € |

Ertragswert (Fl.-Stck.-Nr. 4755) rd. **320.000 €**

| | | | | | |
|----------------------|--------------------|-----|---------------------|---|-------------|
| * <u>Bew.-Kosten</u> | | | | | |
| Verw.-Wo: | 1 WE | à | 359,0 €/J. | = | rd. 359 € |
| Verw.-Ga.: | 1 St. | à | 47,0 €/J. | = | rd. 47 € |
| Verw.-Stell.: | 2 St. | à | 47,0 €/J. | = | rd. 94 € |
| Inst.h.-W: | 108 m ² | x | 14 €/m ² | = | rd. 1.512 € |
| Inst.h.-Ga./St.: | 3 St. | à | 106,0 €/J. | = | rd. 318 € |
| Mietausfall: | 2 % | von | 13.104 € | = | rd. 262 € |
| | | | | | 2.592 € |
| | | | | | 19,8 % |

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

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.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

Flurstück-Nr. 4755

325.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 3.009 €/m²/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 24,8

Flurstück-Nr. 4756

5.000 €

(in Worten: Fünftausend Euro)

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 nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 3.1 selbst genutzt.

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Im Korresgarten 29A
53797 Lohmar**

9.4 Wohnungsbindung

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

9.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Lohmar 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, 06.11.2025

Dipl.-Ing. Herbert Barth

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