



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



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

**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

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

Reg.-Nr. 25-B-2007

**42 K 30/25**

## **Verkehrswertgutachten - Internetfassung**

### **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

|                        |  |
|------------------------|--|
| PLZ, Ort               | <b>53819 Neunkirchen-Seelscheid - OT Neunkirchen</b> |
| Straße                 | <b>Kölner Straße 7</b>                               |
| Ortsbesichtigung       | 22.07.2025 und 01.09.2025                            |
| Wertermittlungstichtag | 01.09.2025   |



### **Verkehrswert**

(gem. § 74a ZVG nach Außenbesichtigung)

**543.800 €**

(Summe aus 3 Grundstücken)

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      | 14    |
| 5 . Bodenwert                     | 18    |
| 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 (ErbbaurechtRG) |
| 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 05.06.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 30/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Kölner Straße 7 in 53819 Neunkirchen-Seelscheid - OT Neunkirchen" 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 01.09.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 22.07.2025 (nur Außenbesichtigung möglich)  
01.09.2025 (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 08.05.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Eiseid

#### Bewertungsobjekt

| Blatt | lfd.-Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe                      |
|-------|----------|-----------|------|-----------|----------------------------|
| 850   | 3        | Eiseid    | 20   | 249       | 982 m <sup>2</sup>         |
| 850   | 5        | Eiseid    | 20   | 414       | 83 m <sup>2</sup>          |
| 850   | 6        | Eiseid    | 20   | 416       | 17 m <sup>2</sup>          |
|       |          |           |      |           | <hr/> 1.082 m <sup>2</sup> |

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist folgendes eingetragen:

Je ein Kanalnutzungs- und Betretungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Wolperath,

Zu lfd. Nr. 1 - 36: Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. Januar 1979, gleichrangig untereinander, eingetragen am 13. Februar 1979 in Blatt 1617 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 6. Februar 1980.

1 zu 3, 5 und 6)

Laufende Nrn. 1 - 36

Flur 28 : Flurstücke 252, 255, 220, 50, 43, 48, 47, 215, 214, 258, 257, 49, 46, 256, 44, 45, 38, 39, 187, 261, 219, 192, 183, 182, 198, 188, 186, 241, 216, 78, 202, 190, 242, 224

Flur 5 : Flurstücke 7, 8

37 zu 3, 5 und 6)

Grunddienstbarkeit (Regenwasserkanal und Kanal für Restwässer aus Kläranlagen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Wolperath. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 28. Mai 1979 bei dem herrschenden Grundstück vermerkt, eingetragen am 26. Juni 1979 in Blatt 1617 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 6. Februar 1980.

39 zu 3)

Kanalnutzungs- und Betretungsrecht für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 27. September 1984 am 16. Oktober 1984.

41 zu 3)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

42 zu 6)

Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung

Wolperath Flur 28 Flurstücke 439 - 441; 443, 444, 460, 464, 461 - 463; 479 - 482

43 zu 3, 5 und 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 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                  | Neunkirchen  |
| Kaufkraftkennziffer       | 110,7 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)   |
| Entfernungen<br>(Zentren) | Köln ca. 34 km<br>Bonn ca. 27 km<br>Kreisstadt Siegburg ca. 14 km<br>Zentrum ca. 1 km (Neunkirchen-Seelscheid)   |
| Verkehrslage              | Autobahn(en) A 3 ca. 11 km; A 560 ca. 16,5 km<br>Bundesstraße(n) B 507 ca. 2 km; B 56 ca. 4,5 km<br>ICE-Bahnhof ca. 14 km (Siegburg)<br>Bushaltestelle ca. 0,7 km  |
| Infrastruktur             | Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Neunkirchen vorhanden. Darüber hinaus Seelscheid, Siegburg, Bonn und Köln.<br>Kindergarten ca. 1,2 km<br>Schulen ca. 1 km (Grundschule)<br>In Neunkirchen-Seelscheid sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden. |
| Umgebung                  | Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.   |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Immissionen          | Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.   |
| Beurteilung der Lage | <p>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.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Neunkirchen, dem Hauptort mit Gemeindeverwaltung, Schulen und Geschäften des täglichen Bedarfs. Es handelt sich um einen Ort mit Kleinstadtcharakter. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gestandenen Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Leicht negativ wirken sich die Entfernungen zu den nächstgelegenen Bahnhöfen und BAB-Anschlüssen aus. Positiv die Lage am Ende einer Sackgasse und angrenzendem unbebauten Bereich.</p> |
| Demographie          | <p>Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 2,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 0,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 46,5 Jahre.</p> <p>(Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>)</p>  |

### 2.3 Beschaffenheit

|            |   |
|------------|---|
| Oberfläche | hängig; Garten nach Süden orientiert  |
| Zuschnitt  | überwiegend regelmäßig bzw. leicht trapez- und L-förmig (bebautes Flurstück)  |
| Baugrund   | <p>Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.</p> |
| Altlasten  | <p>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.</p>  |
| Aufbauten  | Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage   |

## 2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan Die Flurstücke-Nrn. 249 und 414 sind im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt, das Flurstück-Nr. 416 mit "Fläche für die Landwirtschaft".

Bebauungsplan Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz Flurstück-Nr. 249 und 414 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 6, 2. Änderung "Kölner Straße", der folgende bauliche Nutzung ausweist:

WR = reines Wohngebiet

o = offene Bauweise

I = 1 Vollgeschoss zulässig

0,5 = GRZ (Grundflächenzahl)



= nur Einzelhäuser zulässig

25° - 35° = zulässige Dachneigung

Für die rückwärtige Teilfläche des Flurstücks-Nr. 249 und für das Flurstück-Nr. 414 ist "private Grünfläche" festgesetzt. Das Flurstück-Nr. 416 liegt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplan-Nr. 6 N Neunkirchen Nord-Ost, der für diesen Bereich "Fläche für die Forstwirtschaft" ausweist.

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen. Für die Überschreitung der Dachneigung wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

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

Sonstiges ---

**2.5 Ausgeführte Nutzung** Das Bewertungsobjekt wird als Wohngebäude selbst genutzt. Die Einliegerwohnung befindet sich im Untergeschoss.

## 2.6 Erschließung

Straße Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Kölner Straße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, die im Bereich des Bewertungsobjektes endet (Sackgasse).

Ausbau Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.

Erschließungsbeitrag Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die Flurstücke-Nrn. 249 und 414 nicht mehr an. Das Flurstück-Nr. 416 ist aktuell nicht erschlossen bzw. erschließungsbeitragspflichtig.



|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kanalanschlussbeitrag | Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Kanalanschlussbeiträge für die Flurstücke-Nrn. 249 und 414 abgegolten. Das Flurstück-Nr. 416 ist derzeit nicht kanalanschlussbeitragspflichtig.  |
| Hinweis               | Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen. |

### 3. Gebäudebeschreibung

#### Hinweis

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

#### 3.1 Allgemeines

#### Zulässigkeit

Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein hat das Az. 63.0 B 869/83.

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt in Anlehnung an die Außenbesichtigungen und Angaben aus der Bauakte. Bei den Besichtigungen hat mich die Bewohnerin des EG hereingebeten, so dass ein "erster Eindruck" entstehen konnte. Mit einer umfänglichen Innenbesichtigung war sie nicht einverstanden.

#### Gebäudetyp

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

#### Bauweise

konventionelle Massivbauweise; DG Holzkonstruktion

#### Baujahr

1984      Aufstockung      1999

#### Umbau/Mod.

---

**3.2 Raumaufteilung**

(lt. Bauzeichnungen)

|           |   |
|-----------|---|
| KG        | Flur, 1 Kellerraum, HZR   |
| KG - Whg. | Flur, Spind, Küche, Schlafzimmer, Bad, Wohn- und Kaminzimmer, Terrasse, Abstellraum (Keller unterhalb der Garage) |
| EG        | Diele, Flur, Küche, Wohn- und Kaminzimmer (offen gestaltet), Balkon, 2 Schlafzimmer, Bad, WC                      |
| DG        | Flur, 2 Zimmer, Bad, 2 Balkone, Studio  |

**3.3 Konstruktion**

|                |  |
|----------------|--|
| Außenwände     | massives Mauerwerk; DG: Holzkonstruktion                   |
| Innenwände     | massives Mauerwerk; DG: Holzkonstruktion                   |
| Geschossdecken | Stahlbeton   |
| Dach           | Krüppelwalmdach mit Ziegeldeckung; Gauben in Naturschiefer |

**3.4 Ausbau**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Fassade            | Klinkerfassaden im EG; Sichtfachwerk im DG   |
| Fenster            | Kunststoff mit Isolierverglasung und integrierten Sprossen; Rollläden                                      |
| Hauseingangstür    | Kunststoff mit Isolierverglasung und Seitenteil  |
| Innentüren         | keine Angaben möglich  |
| Wandbehandlung     | keine Angaben möglich  |
| Deckenbehandlung   | keine Angaben möglich  |
| Fußbodenbeläge     | vmtl. überwiegend Fliesen im EG<br>KG und DG: keine Angaben möglich<br>Nassbereiche: keine Angaben möglich |
| Sanitärausstattung | 3 Bäder und 1 sep. WC im EG  |
| Treppen            | keine Angaben möglich<br>Außentreppe zum Garten  |

**3.5 Haustechnik**

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Heizungsanlage  | keine Angaben möglich |
| Warmwasservers. | keine Angaben möglich |
| Elektro         | keine Angaben möglich |
| Wasser/Abwasser | keine Angaben möglich |

**3.6 Sonstiges**

---

**3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen**

---

**3.8 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

**3.9 Außenanlagen**

|                  |   |
|------------------|---|
| Hausanschlüsse   | vmtl. Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon                                |
| Gartengestaltung | Rasenflächen, Spielgeräte, Gartenhaus etc.<br>vmtl. aufwändig gestaltet |
| Einfriedung      | keine Angaben möglich   |

**3.10 Nebengebäude**

---

**3.11 Garage(n)**1 massive Garage mit Stahlschwinger und Flachdach;  
gepflasterte Stellplätze vor dem Gebäude**3.12 Baumängel und Bauschäden**Nach Außenbesichtigung wurden keine sichtbaren Schäden  
und Mängel festgestellt.**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, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass keine wesentlich erhöhten Energieverbrauchskennzahlen zu erwarten sind.

**3.14 Unterhaltungszustand**

Nach Außenbesichtigung gepflegter Gesamtzustand.

**3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im KG. Die Grundrissgestaltung gem. Bauakte ist zweckmäßig und zeitgemäß. Zur Ausstattung kann keine verbindliche Aussage getroffen werden. Nach dem äußeren Anschein scheint das Wohngebäude leicht gehoben ausgestattet zu sein ohne wesentliche Instandhaltungsmängel. Das Flurstück-Nr. 404 wird offensichtlich als Gartenfläche mitgenutzt. Die Außenanlagen sind offensichtlich ebenfalls aufwändig gestaltet. Leider wurde keine umfängliche Besichtigung gestattet, so dass hierfür nachfolgend ein Risikoabschlag angesetzt wird.

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

|           |                   |                             |   |                       |
|-----------|-------------------|-----------------------------|---|-----------------------|
| Wohnhaus: | Bruttogrundfläche | 406,47 m <sup>2</sup>       | } | 209,78 m <sup>2</sup> |
|           | Bruttorauminhalt  | 938,96 m <sup>3</sup>       |   |                       |
|           | Wohnfläche-EG     | 118,17 m <sup>2</sup>       |   |                       |
|           | Wohnfläche-DG     | 91,61 m <sup>2</sup>        |   |                       |
|           | Wohnfläche-KG     | 74,55 m <sup>2</sup>        |   |                       |
|           | <u>Summe Wfl.</u> | <u>284,33 m<sup>2</sup></u> |   |                       |
|           | bebaute Fläche    | 135,49 m <sup>2</sup>       |   |                       |

**Gebäudekenndaten Wohnhaus**

|            |      |
|------------|------|
| BRI / BGF  | 2,31 |
| BRI / Wfl. | 3,30 |
| BGF / Wfl. | 1,43 |

|        |                   |                             |
|--------|-------------------|-----------------------------|
| Garage | Bruttogrundfläche | 46,44 m <sup>2</sup>        |
|        | Bruttorauminhalt  | 119,58 m <sup>3</sup>       |
|        | Nutzfläche        | 38,99 m <sup>2</sup>        |
|        | bebaute Fläche    | 23,22 m <sup>2</sup>        |
|        | GRZ - IST         | 0,15 (ohne Flstck.-Nr. 416) |

## **4. Wertermittlungsverfahren**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

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

### **4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)**

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

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

### **4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)**

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

### **4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)**

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

#### 4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

#### 4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

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

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

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

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m<sup>2</sup>/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

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

#### **4.7 Verfahrenswahl**

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, 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                    | 1984     |                     |
| Aufstockung                         | 1999     |                     |
| Modernisierung                      | ---      |                     |
| wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |                     |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer   | 45 Jahre | (ggfs. modifiziert) |

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

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

## 5. Bodenwertermittlung

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

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen. Es wird aus den Flurstücken-Nrn. 249, 414, 416 und 404 gebildet, die offensichtlich im Zusammenhang genutzt werden. Das Flurstück-Nr. 404 ist antragsgemäß kein Bestandteil der Wertermittlung, so dass es hier nicht berücksichtigt 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:

Münchener Straße      350 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; I; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Der bebaute Grundstücksteilbereich wird aus den Flurstücken 249 und 414 gebildet, die im Zusammenhang genutzt werden. Eine getrennte Veräußerung sollte deshalb nicht erfolgen. Gemäß ZVG sind separate Bodenwerte dieser Grundstücke auszuweisen, die jedoch unter dem Vorbehalt der gemeinschaftlichen Nutzung beurteilt werden. Die Gesamtgröße dieser Grundstücke beträgt 1.065 m<sup>2</sup>. Für das Flurstück-Nr. 414 und die rückwärtige Teilfläche des Flurstücks-Nr. 249 ist planungsrechtlich private Grünfläche festgesetzt und somit eine weitere bauliche Nutzung ausgeschlossen.

Für die Bodenwertermittlung wird deshalb wie folgt differenziert:

Vorderland bzw. Bauland des Flurstücks-Nr. 249 mit rd. 600 m<sup>2</sup>. Hierfür wird der Bodenrichtwert angehalten. Die Hinterlandfläche und das Flurstück-Nr. 414 sind für die bauliche Nutzung der Vorderlandfläche nicht zwingend erforderlich. Für diese Flächen wird in Anlehnung an hausnahes Gartenland ein Bodenwert von rd. 30 % des Bodenwertes für Baulandflächen angesetzt (30 % von 350 €/m<sup>2</sup> = 105 €/m<sup>2</sup>). Bei dem Flurstück-Nr. 416 handelt es sich um ein forstwirtschaftlich nutzbares Grundstück lt. planungsrechtlicher Festsetzung. Eine Besichtigung war nicht möglich. Hierfür wird ein Bodenwert (incl. Aufwuchs) von rd. 5,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Flurstück-Nr. 249

|            |   |                    |   |                      |   |                  |
|------------|---|--------------------|---|----------------------|---|------------------|
| Vorderland | : | 600 m <sup>2</sup> | x | 350 €/m <sup>2</sup> | = | 210.000 €        |
| Hinterland | : | 382 m <sup>2</sup> | x | 105 €/m <sup>2</sup> | = | 40.110 €         |
| Summe      | : | 982 m <sup>2</sup> |   |                      |   | <b>250.110 €</b> |

Flurstück-Nr. 414

|                       |   |                   |   |                      |     |                |
|-----------------------|---|-------------------|---|----------------------|-----|----------------|
| unbebautes Grundstück | : | 83 m <sup>2</sup> | x | 105 €/m <sup>2</sup> | =   | 8.715 €        |
|                       |   |                   |   |                      | rd. | <b>8.700 €</b> |

Flurstück-Nr. 416

|                  |   |                   |   |                    |     |              |
|------------------|---|-------------------|---|--------------------|-----|--------------|
| ggfs. Waldfläche | : | 17 m <sup>2</sup> | x | 5 €/m <sup>2</sup> | =   | 85 €         |
|                  |   |                   |   |                    | rd. | <b>100 €</b> |

## 6. Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

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

| Bezeichnung der Gebäude / -teile | BGF / BRI<br>(m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> ) | € je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> | insgesamt        |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|------------------|
| Wohnhaus                         | 406 m <sup>2</sup>                              | 920                                  | 373.520 €        |
|                                  |   |                                      |                  |
|                                  |   |                                      |                  |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>406 m<sup>2</sup></b>                        |                                      | <b>373.520 €</b> |

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten II/2025 : (Index 188,7 ) = 704.832 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 704.832 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 45 Jahre

Alterswertminderung : 43,75 % - 308.364 €  
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5625

vorläufiger Zeitwert = 396.468 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 27.753 €

424.221 €

**6.2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 424.221 €

aus 5. Bodenwert (Vorderland Flstck.-Nr. 249) 210.000 €

**vorläufiger Sachwert 634.221 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht 2025 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 625.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,89 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. 0,89 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$634.221 \text{ €} \quad \times \quad 0,89 \quad = \quad 564.457 \text{ €}$$

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) |            | 564.457 €        |
| Schäden und Mängel                    |                              |            |                  |
| wirtsch. Wertminderung                |                              |            |                  |
| Besondere Bauteile                    |                              |            |                  |
| Besondere Einrichtungen               |                              |            |                  |
| Bes. Außenanlagen                     |                              |            |                  |
| Sonstige wertbeeinflussende Umstände* | 15 %                         | -          | 84.669 €         |
| Zeitwert Garage(n)                    |                              | +          | 15.000 €         |
| Zeitwert Nebengebäude                 |                              |            |                  |
| Sonstige Bodenwerte                   | (Hinterland Flstck.-Nr. 249) |            | 40.110 €         |
|                                       |                              | Summe      | 534.898 €        |
| <b>Sachwert</b>                       | (FlStck.-Nr. 249)            | <b>rd.</b> | <b>535.000 €</b> |

\* Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und dem damit verbundenen Risiko

## **7. Ermittlung des Ertragswertes**

### **Rohertrag**

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

### **Bewirtschaftungskosten**

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

### **Reinertrag**

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

### **Liegenschaftszinssatz**

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

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % +/- 0,4 % veröffentlicht. 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 2,40 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

### **Barwertfaktor**

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

**Gezahlte Mieten und Pachten**

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

**Marktgerechte Mieten und Pachten**

Für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid liegt kein Mietspiegel vor.

Deshalb wird das Mietniveau benachbarter Kommunen und Kreise angemessen berücksichtigt wie auch Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öfftl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG, etc.). Zusätzlich werden Internetrecherchen hinzugezogen.

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

**Mieteinheit**

|             |                |            |             |
|-------------|----------------|------------|-------------|
| Wohnhaus-EG | 6,75 €/m²/Wfl. | Stellplatz | 20,00 €/St. |
| Wohnhaus-DG | 6,75 €/m²/Wfl. | Garage     | 30,00 €/St. |
| Wohnhaus-KG | 7,00 €/m²/Wfl. |            |             |

Der Ansatz für die Wohnflächen im EG/DG werden unter Berücksichtigung der ausgeführten Nutzung einer Wohnung angesetzt.



**Ertragswertberechnung** (Flstck.-Nr. 249)

| Bezeichnung der Gebäude / -teile | Fläche<br>in m² | Mietsatz<br>€/m²/St. | Mietsatz<br>monatlich |
|----------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|
| Wohnhaus-EG                      | 118             | Ø 6,75               | 797 €                 |
| Wohnhaus-DG                      | 92              | Ø 6,75               | 621 €                 |
| Wohnhaus-KG                      | 75              | Ø 7,00               | 525 €                 |
| 3 Stellplätze à                  |                 | Ø 20,00              | 60 €                  |
| Garage                           |                 | Ø 30,00              | 30 €                  |
| Summe; Rohertrag (mtl.)          | 285             |                      | 2.033 €               |

|  |           |   |           |       |           |
|--|-----------|---|-----------|-------|-----------|
| Rohertrag (p.a.)                       | 2.033 €   | x | 12 Monate | =     | 24.396 €  |
| Bewirtsch.-Kosten *                    |           |   |           | -     | 5.808 €   |
| Reinertrag (baul. Anl.)                |           |   |           | =     | 18.588 €  |
| Bodenertragsanteil                     | 210.000 € | x | 2,40 %    | -     | 5.040 €   |
| Gebäudeertragsanteil:                  |           |   |           | =     | 13.548 €  |
| Bei einer Restnutzung von              |           |   | 45 Jahren |       |           |
| u. einem Liegenschaftszinssatz von     |           |   | 2,40 %    |       |           |
| ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor |           |   | 27,34     |       |           |
| Gebäudeertragswert:                    | 13.548 €  | x | 27,34     | =     | 370.402 € |
| Bodenwert                              |           |   |           | +     | 210.000 € |
| vorläufiger Ertragswert                |           |   |           |       | 580.402 € |
| Schäden und Mängel                     |           |   |           |       |           |
| sonstige wertbeeinflussende Umstände   |           |   |           | -     | 84.669 €  |
| sonstige Bodenwerte (Hinterland)       |           |   |           | +     | 40.110 €  |
|  |           |   |           |       |           |
|  |           |   |           | Summe | 535.843 € |

**Ertragswert** rd. **535.000 €**

|                      |        |     |            |   |                                    |
|----------------------|--------|-----|------------|---|------------------------------------|
| * <u>Bew.-Kosten</u> |        |     |            |   |                                    |
| Verw.-Wo:            | 2 WE   | à   | 359,0 €/J. | = | rd. 718 €                          |
| Verw.-Ga./St.:       | 4 St.  | à   | 47,0 €/J.  | = | rd. 188 €                          |
| Inst.h.-W:           | 285 m² | x   | 14,0 €/m²  | = | rd. 3.990 €                        |
| Inst.h.-Ga./St.:     | 4 St.  | à   | 106,0 €/J. | = | rd. 424 €                          |
| Mietausfall:         | 2 %    | von | 24.396 €   | = | rd. 488 €                          |
|                      |        |     |            |   | <u>5.808 €</u>                     |
|                      |        |     |            |   | 23,8 %                             |
|                      |        |     |            |   | 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 für das bebaute Flurstück-Nr. **249** ergibt sich **nach Außenbesichtigung** somit zu rd.:

**535.000 €**

(in Worten: Fünfhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 1.877 €/m<sup>2</sup>/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 21,9

Der Verkehrswert für das unbebaute Flurstück-Nr. **414** ergibt sich zu rd.:

**8.700 €**

(in Worten: Achtausendsiebenhundert Euro)

Die Flurstücke-Nrn. 249 u. 414 sollten nicht getrennt voneinander veräußert werden.

Der Verkehrswert für das unbebaute Flurstück-Nr. **416** ergibt sich zu rd.:

**100 €**

(in Worten: Einhundert 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 selbst genutzt.

### **9.3 Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet:

**Kölner Straße 7  
53819 Neunkirchen-Seelscheid**

### **9.4 Wohnungsbindung**

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

### **9.5 Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Kanalanschlussbeiträge für die Flurstücke-Nrn. 249 und 414 abgegolten. Das Flurstück-Nr. 416 ist derzeit nicht kanalanschlussbeitragspflichtig.

### **9.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die Flurstücke-Nrn. 249 und 414 nicht mehr an. Das Flurstück-Nr. 416 ist aktuell nicht erschlossen bzw. erschließungsbeitragspflichtig.

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

Hennef, 28.10.2025

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.

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