



**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

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

Reg.-Nr. 24-B-2207

42 K 31/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienwohnhaus als Reihemittelhaus

PLZ, Ort	53859 Niederkassel-Lülsdorf
Straße	Arnsberger Straße 46
Ortsbesichtigung	14.10.2024
Wertermittlungsstichtag	14.10.2024



Verkehrswert

(Summe nach § 74a ZVG)

426.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	10
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	18
6 . Sachwert	20
7 . Ertragswert	23
8 . Lasten und Beschränkungen	26
9 . Verkehrswert (Marktwert)	27
10 . Zusätzlicher Auftrag	28

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, 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 22.08.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 31/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Arnsberger Straße 46 in 53859 Niederkassel-Lülsdorf" zu erstellen.

Auftrag

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

Zusätzlicher Auftrag

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

Wertermittlungsstichtag 14.10.2024

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 14.10.2024

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 06.06.2024)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Lülsdorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
5157	1	Lülsdorf	7	3292	188 m ²
5157	2	Lülsdorf	7	3276	12 m ²
1/15 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
5157	3/ zu 1	Lülsdorf	7	3255	32 m ²
1/15 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
5157	4/ zu 1	Lülsdorf	7	3277	77 m ²
1/13 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
5157	5/ zu 2	Lülsdorf	7	3262	109 m ²

6/zu 1

Grunddienstbarkeit - Errichten, Haben und Unterhalten einer gemeinsamen Dachrinne nebst Fallrohren und Regenwasserableitungsleitung an dem Grundstück Gemarkung Lülsdorf Flur 7 Nr. 3290 eingetragen im Blatt 5159 Abt. II Nr. 2.

7/zu 1

Grunddienstbarkeit - Errichten, Haben und Unterhalten einer gemeinsamen Dachrinne nebst Fallrohren und Regenwasserableitungsleitung an dem Grundstück Gemarkung Lülsdorf Flur 7 Nr. 3291 eingetragen im Blatt 5158 Abt. II Nr. 2.

8/zu 1

Grunddienstbarkeit - Errichten, Haben und Unterhalten einer gemeinsamen Dachrinne nebst Fallrohren und Regenwasserableitungsleitung an dem Grundstück Gemarkung Lülsdorf Flur 7 Nr. 3293 eingetragen im Blatt 5156 Abt. II Nr. 3.

9/zu 1

Grunddienstbarkeit - Errichten, Haben und Unterhalten einer gemeinsamen Sammelrigolenversickerungsanlage an dem Grundstück Gemarkung Lülsdorf Flur 7 Nr. 3293 (z.Zt. Blatt 5156 Abt. II Nr. 6).

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 1 zu 1) Grunddienstbarkeit - Errichten, Haben und Unterhalten einer gemeinsamen Dachrinne nebst Fallrohren und Regenwasserableitungsleitung - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lülsdorf Flur 7 Nr. 3290 (z.Zt. Blatt 5159).
 Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2 und 3.
 Bezug: Bewilligung vom 18.07.2005
 Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.

- 2 zu 1) Grunddienstbarkeit - Errichten, Haben und Unterhalten einer gemeinsamen Dachrinne nebst Fallrohren und Regenwasserableitungsleitung - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lülsdorf Flur 7 Nr. 3291 (z.Zt. Blatt 5158).
Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1 und 3.
Bezug: Bewilligung vom 18.07.2005
Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.
- 3 zu 1) Grunddienstbarkeit - Errichten, Haben und Unterhalten einer gemeinsamen Dachrinne nebst Fallrohren und Regenwasserableitungsleitung - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lülsdorf Flur 7 Nr. 3293 (z.Zt. Blatt 5156).
Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1 und 2.
Bezug: Bewilligung vom 18.07.2005
Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.
- 5 zu 5) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht mit Bebauungsbeschränkung) für die Stadt Niederkassel.
Bezug: Bewilligung vom 15.11.2006

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung vor. Es handelt sich um die Sicherung der Zuordnung von Stellplatz und Gebäude.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Niederkassel sind Eintragungen registriert. Es handelt sich offensichtlich um personenbezogene Förderungen, da in Abt. II keine Eintragung zum Wohnraum registriert ist und somit für das Bewertungsobjekt kein wertrelevanter Einfluss daraus abzuleiten ist.

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Niederkassel
Einwohner	rd. 38.000
Ortsteil	Lülsdorf
Kaufkraftkennziffer	105,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 20 km Bonn ca. 18 km Kreisstadt Siegburg ca. 20 km Zentrum ca. 3 km (Niederkassel)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 59 ca. 8 km; A 3 ca. 15 km; A 4 ca. 17 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 7 km Bahnhof ca. 7 km (Porz-Wahn); Straßenb. ca. 6 km (Zündorf) Bushaltestelle ca. 0,2 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind in den Stadtteilzentrum von Lülsdorf und im Zentrum von Niederkassel vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Köln und Porz. Kindergarten ca. 0,2 km Schulen ca. 0,4 km (Grundschule) In Niederkassel sind alle in NRW typischen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Leichte Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr von der stark frequentierten Langer Straße. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Niederkassel, einer Stadt im westlichen Rhein-Sieg-Kreis unweit von Bonn. Sie liegt östlich des Rheins zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und westlich von Troisdorf. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Lülsdorf, dem nördlichsten Stadtteil dieser Kommune, der unmittelbar an das Stadtgebiet von Köln angrenzt. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem keine wesentlichen, strukturellen Veränderungen zu erwarten sind. Die Wohnlage nördlich des Stadtteilzentrums kann insgesamt als gut eingestuft werden. Lt. Hochwassergefahrenkarte ist dieser Bereich nicht unmittelbar gefährdet.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 7,5 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,2 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben; Garten nach Westen orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig
mittlere Breite	~ 5,5 m
mittlere Tiefe	~ 33,5 m
	} Flstck.-Nr. 3292
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 auf dem Flstck-Nr. 3292

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. 111 L vom 10.05.2000, der folgende bauliche Nutzung ausweist:

WA1 = allgemeines Wohngebiet

a = abweichende Bauweise

II = 2 Vollgeschosse zulässig

0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)

0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl)

10,5 = Firsthöhe

0,6 = Sockelhöhe



= nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude selbst genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Arnsberger Straße erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Rückseits grenzt ein Fußweg an, der im Miteigentum der anliegenden Grundstücke steht.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist verkehrsberuhigt ausgebaut und gepflastert. Der Fußweg ist überwiegend plattiert.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Niederkassel fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an. Die Fußwege gelten nicht als Erschließungsanlage im Sinne des BauGB.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Niederkassel sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.</p>
---------	--

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein hat das Az. 13377-2005/00301.
Gebäudetyp	Einfamilienreihenwohnhaus 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	2006 Terrassenüberdachung: 2016
Umbau/Mod.	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen; Vinylböden 2018 (auf vorh. Fliesen verlegt); WC in 2022 renoviert

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, 2 Kellerräume, HAR, HWR
EG	Flur, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Terrasse mit Überdachung
OG	Flur, 2 Zimmer, Bad
DG	Flur, 2 Zimmer

Die als Anlage beigehefteten Grundrisszeichnungen stimmen nicht in jeder Hinsicht mit der tatsächlichen Raumgestaltung überein.

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Beton
Innenwände	Trockenbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Dach	Holzstabdach mit Betonpfannen

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und elektr. Rollläden
Hauseingangstür	Holz mit Isolierverglasung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete; im Wohnzimmer tlw. Klinkerriemchen; im Flur tlw. Strukturputz
Deckenbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich; tlw. abgehangen mit integrierter Beleuchtung
Fußbodenbeläge	EG: Vinyl OG: Textilbeläge und Vinyl Bad und Flur-OG: Fliesen DG: Vinyl KG: Fliesen und Laminat
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im OG (derzeit ohne Dusche) 1 sep. WC im EG
Treppen	Stahltreppen mit Holzstufen

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (Kombitherme im DG)
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

3.7 besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Terrassen- und Eingangsüberdachung (werden im Bauwertansatz berücksichtigt)

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen; Gartenteich, Ziersträucher, Holzgartenhaus
Einfriedung	Holzzaun

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

je 1 offener Stellplatz vor dem Gebäude und auf dem Flstck.-Nr. 3276

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- WC "nur" mit Kaltwasseranschluss
- tlw. Anzeichen von Feuchtigkeit im KG gartenseits
- nach Feuchtschaden im Bad sind die Duschtasse und tlw. der Fliesenbelag entfernt worden
- tlw. Rissbildung im Fliesenbelag Bad
- lt. Angaben treten an der Heizzentrale regelmäßig Störungen durch Druckabfall auf
- zwei Instandsetzungsbedürftige Dachflächenfenster

Für die Restfertigstellungsarbeiten nach Wasserschaden im Bad und die Erneuerung der Dachflächenfenster wird ein pauschaler Abschlag von rd. 12.000 € berücksichtigt. Für verbleibende Risiken (Feuchtigkeit im KG; ggfs. Störungen an der Heizzentrale) wird ein Abschlag von rd. 3.000 € angesetzt.

Hinweis

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

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

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 keine wesentlich erhöhten bzw. bauarttypische Energieverbrauchsdaten zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

Ausschließlich der aufgeführten Mängel normal

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Reihenmittelhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Ausstattung ist als normal einzustufen.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	235,92 m ²	
	Bruttorauminhalt	598,37 m ³	
	Wohnfläche	125,32 m ²	
	bebaute Fläche	58,98 m ²	
	GRZ - IST	0,31	(Flstck-Nr. 3292)
	GFZ - IST	0,62	

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,54
BRI / Wfl.	4,77
BGF / Wfl.	1,88

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

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

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

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

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

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

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

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

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

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Einfamilienreihenmittelhaus 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	2006
Anbau/Terrassenüberdachung	2016
Modernisierung	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen;
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	62 Jahre

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$62 \text{ Jahre} \quad / \quad 80 \text{ Jahre} \quad = \quad 0,7750$$

entspricht rd. 22,50 %

Flurstück-Nr. 3277 :	77 m ²	x	150 €/m ²	=	11.550 €
anteilig 1/15				=	770 €
				rd.	800 €
Flurstück-Nr. 3262 :	109 m ²	x	150 €/m ²	=	16.350 €
anteilig 1/13				=	1.258 €
				rd.	1.300 €

c) Flurstück-Nr. 3276

Dieses Flurstück ist mit einem Stellplatz bebaut. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Rhein-Sieg-Kreises wurden Kaufpreise von oberirdischen Stellplätzen, die auf separaten Grundstücken stehen, mit einem pauschalen Ansatz in Anlehnung an Vergleichskauffälle ermittelt. Diese Vergleichspreise beinhalten den Bodenwertanteil. Die Kaufpreise von oberirdischen Stellplätzen liegen gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 für das Baujahr 1996 bis 2010 im Rhein-Sieg-Kreis bei:

Anzahl	Preisspanne (€)		Mittelwert (€)	Median (€)
	von	bis		
9	3.000	20.000	9.000	8.000

Von wesentlichem wertrelevantem Einfluss bei Stellplätzen ist die Zentralität bzw. das Stellplatzangebot und die Stellplatzsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie die Nutzbarkeit/Zufahrt zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung dieser wertbildenden Faktoren halte ich es für angemessen und marktgerecht, im vorliegenden Fall einen Ansatz von rd. 8.000 € zu berücksichtigen. Der Verkehrswert für den offenen Stellplatz ergibt sich somit zu :

8.000 €

6. Ermittlung des Sachwertes

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

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

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den 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 Sachwertermittlung (Flurstück-Nr. 3292)

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	236 m ²	880	207.680 €
Gesamt	236 m²		207.680 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten III/2024 : (Index 184,0) = 382.131 €
 (Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 382.131 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 62 Jahre

Alterswertminderung (linear) : 22,50 % - 85.979 €

Alterswertminderungsfaktor : 0,7750

vorläufiger Zeitwert = 296.152 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 20.731 €

316.883 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 316.883 €

aus 5. Bodenwert 94.000 €

vorläufiger Sachwert 410.883 €

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 und der Gebäudeart differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 400.000 € für Reihenmittelhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,14 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Es handelt sich um Durchschnittswerte, von denen je nach Lage und Beschaffenheit abgewichen werden kann. Aufgrund der allg. negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit Unsicherheiten in Bezug auf die wechselnden, energetischen Anforderungen an Gebäude wird ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,05 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$410.883 \text{ €} \quad \times \quad 1,05 \quad = \quad 431.427 \text{ €}$$

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)		431.427 €
Schäden und Mängel		-	15.000 €
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Zeitwert Garage(n)			
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
		Summe	416.427 €
Sachwert	(Flstck.-Nr. 3292)	rd.	416.000 €

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 2024 für Reihenmittelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

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

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

Barwertfaktor

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

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 2.1 selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Niederkassel 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.

ImmoScout:	9,18 - 14,64 €/m ²	
Immowelt: (Rhein-Sieg-Kreis)	< 90 m ²	Ø 12,50 €/m ²
	90 - 120 m ²	Ø 12,70 €/m ²
	120 - 150 m ²	Ø 11,70 €/m ²
	180 - 210 m ²	Ø 12,00 €/m ²
IVD-Mietspiegel:	(Bestandsmieten Troisdorf)	
	7,30 - 9,70 €/m ²	

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

Mieteinheit

Wohnhaus	10,00 €/m ² /Wfl.	
Stellplatz	35,00 €/St.	(auf Flstck.-Nr. 3292)

Ertragswertberechnung (Flstck-Nr. 3292)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	125	Ø 10,00	1.250 €
1 Stellplatz		Ø 35,00	35 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	125		1.285 €

Rohertrag (p.a.)	1.285 €	x	12 Monate	=	15.420 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>2.534 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	12.886 €
Bodenertragsanteil	94.000 €	x	2,50 %	-	<u>2.350 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	10.536 €
Bei einer Restnutzung von			62 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,50 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			31,35		
Gebäudeertragswert:	10.536 €	x	31,35	=	330.304 €
Bodenwert				+	<u>94.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert					424.304 €
Schäden und Mängel				-	15.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte					<u> </u>
				Summe	409.304 €

Ertragswert (Flstck.-Nr. 3292) rd. **409.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	351,0 €/J.	= rd.	351 €
Verw.-Stpl.:	1 St.	à	46,0 €/J.	= rd.	46 €
Inst.h.-W:	125 m ²	x	13,8 €/m ²	= rd.	1.725 €
Inst.h.-Stpl.:	1 St.	à	103,9 €/J.	= rd.	104 €
Mietausfall:	2 %	von	15.420 €	= rd.	<u>308 €</u>
					2.534 €
					entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag
					16,4 %

8. Lasten und Beschränkungen

8.1 Abteilung II

- 1 zu 1) Grunddienstbarkeit - Errichten, Haben und Unterhalten einer gemeinsamen Dachrinne nebst Fallrohren und Regenwasserableitungsleitung - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lülisdorf Flur 7 Nr. 3290 (z.Zt. Blatt 5159).
Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2 und 3.
Bezug: Bewilligung vom 18.07.2005
Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.
- 2 zu 1) Grunddienstbarkeit - Errichten, Haben und Unterhalten einer gemeinsamen Dachrinne nebst Fallrohren und Regenwasserableitungsleitung - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lülisdorf Flur 7 Nr. 3291 (z.Zt. Blatt 5158).
Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1 und 3.
Bezug: Bewilligung vom 18.07.2005
Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.
- 3 zu 1) Grunddienstbarkeit - Errichten, Haben und Unterhalten einer gemeinsamen Dachrinne nebst Fallrohren und Regenwasserableitungsleitung - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lülisdorf Flur 7 Nr. 3293 (z.Zt. Blatt 5156).
Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1 und 2.
Bezug: Bewilligung vom 18.07.2005
Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.
- 5 zu 5) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht mit Bebauungsbeschränkung) für die Stadt Niederkassel.
Bezug: Bewilligung vom 15.11.2006

Die Eintragungen zu 1) - 3) sind nicht von wesentlicher wertbeeinflussender Bedeutung. Sie sichern den gemeinsamen Gebrauch des Regenwasserablaufsystems der Reihenhäuser mit Versickerung in einer Rigole, die sich nicht auf diesem Grundbesitz befindet.

Die Eintragung zu 5) ist in Straßenlandflächen bzw. Garagenhöfen nicht unüblich und im Bodenwert derartiger Grundstücke impliziert. Eine zusätzliche Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

8.2 Bestandsverzeichnis

Die Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis sind entsprechend den Eintragungen in Abt. II des Grundbuches zu beurteilen. Sie sichern den ordnungsgemäßen Gebrauch der Reihenhausanlage, so dass dadurch keine zusätzliche Wertanpassung begründet ist.

9. Verkehrswert

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

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

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert des Flurstücks-Nr. 3292 deshalb aus dem ermittelten Sachwert abzuleiten. Der Ertragswert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle. Die übrigen Grundstücke sind nicht bebaut.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Eine getrennte Vermarktung der wirtschaftlich verbundenen Grundstücke sollte deshalb nicht erfolgen.

Der Verkehrswert gem. ZVG zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

Flurstück-Nr. 3292

416.000 €

Flurstück-Nr. 3276

8.000 €

Flurstück-Nr. 3255 (MEA 1/15)

300 €

Flurstück-Nr. 3277 (MEA 1/15)

800 €

Flurstück-Nr. 3262 (MEA 1/13)

1.300 €

Insgesamt ergibt sich der Verkehrswert demnach zu 426.400 € oder rd.

426.000 €

10. Zusätzlicher Auftrag

10.1 Betriebseinrichtungen

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

10.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 2.1 selbst genutzt.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Arnsberger Straße 46
53859 Niederkassel**

10.4 Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Niederkassel sind Eintragungen registriert.

10.5 Kanalanschlussbeiträge

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

10.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Niederkassel fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an. Die Fußwege gelten nicht als Erschließungsanlage im Sinne des BauGB.

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

Hennef, 20.12.2024

Dipl.-Ing. Herbert Barth

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