



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro



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

**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

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

Reg.-Nr. 25-B-2011

42 K 31/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	53773 Hennef-Happerschoß
Straße	Annostraße 9 c
Ortsbesichtigung	01.08.2025 und 27.08.2025
Wertermittlungstichtag	27.08.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG nach Außenbesichtigung)

600.000 €

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	19
7 . Ertragswert	22
8 . Lasten und Beschränkungen	25
9 . Verkehrswert (Marktwert)	26
10 . Zusätzlicher Auftrag	27

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (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 12.06.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 31/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Annostraße 9 c in 53773 Hennef-Happerschoß" zu erstellen.

Auftrag

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

Zusätzlicher Auftrag

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

Wertermittlungstichtag 27.08.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 01.08.2025 und 27.08.2025
(es waren jeweils nur Außenbesichtigungen möglich)

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 14.05.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Happerschoß

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10082	1	Happerschoß	2	177	616 m ²
10082	2 / zu 1	1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:			
		Happerschoß	2	182	229 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 1 zu 1, 2) Grunddienstbarkeit - Mitbenutzung der Entwässerungsleitung - für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Happerschoß Flur 2 Nr. 79 und 158; Bezug: Bewilligung vom 02. April 2001.
- Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Eingetragen am 18. April 2001 in Blatt 249
- 3 zu 1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mitnutzungsrecht); Bewilligung vom 18.04.2013
- 4 zu 1, 2) Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums; Bewilligung vom 18.04.2013
- 6 zu 1, 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung für das Flurstück-Nr. 177 nicht vor. Für das Flurstück-Nr. 182 liegt eine Zuwegebauast vor. Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wird dem Begleitschreiben zum Gutachten beigeheftet.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Hennef
Einwohner	rd. 47.000
Ortsteil	Happerschoß
Kaufkraftkennziffer	105,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 41 km Bonn ca. 25 km Kreisstadt Siegburg ca. 14 km Zentrum ca. 6 km (Hennef)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 5,0 km; A 3 ca. 9 km Bundesstraße(n) B 478 ca. 3,5 km; B 8 ca. 6,0 km Bahnhof ca. 6 km (Hennef) Bushaltestelle ca. 0,1 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hennef vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,5 km Schulen ca. 1,0 km (Grundschule) In Hennef 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. Fluglärm ist, wie im gesamten Stadtgebiet von Hennef, feststellbar. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Hennef liegt östlich der Bundesstadt Bonn und südöstlich der Kreisstadt Siegburg. Des Weiteren befindet sie sich im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Die Stadt mit einer der stärksten Bevölkerungszunahmen seit den 1990er Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit guten Verkehrsanbindungen nach Köln grenzt in den Höhenlagen an die Ausläufer des Bergischen Landes und des Westerwaldes an. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Happerschoß, einem Stadtteil in der Höhenlage dieser Kommune in Richtung Neunkirchen. Er befindet sich oberhalb des Mühlenbergs und rd. 1,5 km östlich der Wahnachtalsperre. Der bereits ländlich geprägte Ortsteil wird über die L 352 angebunden. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Lagen als leicht benachteiligt einzustufen. Insgesamt handelt es sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.

Demographie Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 7,2 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,5 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,3 Jahre.
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche eben; Garten nach Westen orientiert

Zuschnitt regelmäßig bzw. rechteckig

Flurstück-Nr. 177

Flurstück-Nr. 182

mittlere Breite ~ 18,0 m ~ 4,8 m

mittlere Länge ~ 34,0 m ~ 45,0 m

Baugrund Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Altlasten Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Aufbauten Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 16/7 "Happerschoß Süd", der folgende bauliche Nutzung ausweist: WA = allgemeines Wohngebiet o = offene Bauweise 2 Wo = Je Wohngebäude max. 2 Wohnungen 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)  = nur Einzelhäuser zulässig 8,5 = max. Firsthöhe SD = Satteldach 30° - 40° = zulässige Dachneigung ZD - PD = Zeltdach und Pulldach 10° - 20° = zulässige Dachneigung Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen. Für die Überschreitung der Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Doppelgarage 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 offensichtlich als Wohngebäude genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch einen Privatweg erschlossen, der auf die öffentliche "Annostraße" mündet. Hierbei handelt es sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut. Der Privatweg ist mit einer Schwarzdecke befestigt und endet im Bereich des Bewertungsobjekt als Sackgasse.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Hennef sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
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 und der Bauakte. 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. E 343/10.

Gebäudetyp

Einfamilienwohnhaus, freistehend
2 Vollgeschosse; nicht unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut

Bauweise

Holzskelettbauweise; "Kampa-Fertighaus"

Baujahr

2011 (lt. Fertigstellungsbescheinigung)

Umbau/Mod.

3.2	Raumaufteilung	(lt. Bauakte)
	KG	---
	EG	Flur, WC; Wohn- und Esszimmer mit Küche (offen gestaltet), Abstellraum; Bürozimmer, Terrasse
	OG	Flur, 2 Zimmer, Bad, HWR, Sauna, Dusche, Abstellraum, Balkon
3.3	Konstruktion	
	Außenwände	Holzskelettbauweise
	Innenwände	Holzskelettbauweise
	Geschossdecken	Holzbalkendecken
	Dach	flachgeneigtes Walmdach mit Betonpfannen (Brettbinderbauweise lt. Bauakte)
3.4	Ausbau	
	Fassade	Dämmputzfassaden
	Fenster	Kunststoff mit 3-fach Verglasung und elektr. Rollläden
	Hauseingangstür	Holz mit Seitenteil in Milchglas
	Innentüren	keine Angaben möglich
	Wandbehandlung	keine Angaben möglich
	Deckenbehandlung	keine Angaben möglich
	Fußbodenbeläge	keine Angaben möglich
	Sanitärausstattung	keine Angaben möglich
	Treppen	keine Angaben möglich
3.5	Haustechnik	
	Heizungsanlage	vmtl. Wärmepumpe
	Warmwasservers.	vmtl. zentral über die Heizungsanlage
	Elektro	keine Angaben möglich
	Wasser/Abwasser	keine Angaben möglich
3.6	Sonstiges	vmtl. Alarmanlage

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen	---
3.8 Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.
3.9 Außenanlagen	
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen; Zugangs- und Zufahrtsbefestigung in Pflaster; plattierter Fußweg
Einfriedung	Grünbewuchs und Metallzaun
3.10 Nebengebäude	---
3.11 Garage(n)	Doppelgarage mit Technikraum und elektr. Sektionaltor; Flachdach (lt. Bauakte)
3.12 Baumängel und Bauschäden	Bei den Außenbesichtigungen 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	Aufgrund der Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass geringe Energieverbrauchskennzahlen zu erwarten sind, da das Wohngebäude als KfW-55 Haus errichtet wurde. Lt. Bauakte ist ein Jahresprimärenergiebedarf von 45,0 kWh/m²a und Endenergiebedarf von 17,3 kWh/m²a ermittelt worden.
3.14 Unterhaltungszustand	Gepflegter Unterhaltungszustand nach Außenbesichtigung
3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen	Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus als Fertighaus ohne Keller. Die Grundrissgestaltung ist großräumig angelegt mit Sauna und Dusche im OG lt. Bauzeichnung. Die Wohnlage am Ende einer Sackgasse wird gedämpft durch den festgestellten Fluglärm und die relativ enge Bebauung für freistehende Einfamilienhäuser.

3 . 16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	218,64 m ²
	Bruttorauminhalt	731,93 m ³
	Wohnfläche	169,31 m ²
	bebaute Fläche	109,32 m ²
Garage	Bruttogrundfläche	49,08 m ²
	Bruttorauminhalt	144,79 m ³
	Nutzfläche	41,45 m ²
	bebaute Fläche	49,08 m ²
	GRZ - IST	0,25
	GFZ - IST	0,35
Gebäudekenndaten Wohnhaus		
	BRI / BGF	3,35
	BRI / Wfl.	4,32
	BGF / Wfl.	1,29

Hinweis

Bei der Ermittlung der Grundflächen wird das Dachgeschoss aufgrund der relativ geringen Höhe und Brettbinderbauweise als nicht nutzbar eingestuft.

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

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

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

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

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

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

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

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

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

4.7 Verfahrenswahl

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

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	2011
Modernisierung	---
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 66 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,8250 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 17,50 \% \end{array}$$

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. In Verfahren gem. ZVG ist der Grundbesitz lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Deshalb wird wie folgt differenziert:

a) Flurstück-Nr. 177

Dieses Grundstück ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt überwiegend der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu sind 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:

Talsperrenweg 370 €/m²; ebfrei; W; I; 500 - 700 m²

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

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 616 m² x 370 €/m² = **227.920 €**

b) Flurstück-Nr. 182

Dieses Flurstück wird als Privatweg bzw. Straßenlandfläche genutzt. Hier zu beurteilen ist ein ideeller Miteigentumsanteil von 1/5. Der Bodenwert wird in Anlehnung von Vergleichspreisen für derartige Grundstücke abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis liegen die Kaufpreise für derartige Grundstücke zwischen 10 % und 45 % des Baulandwertes (Median). Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von rd. 30 % als angemessen erachtet.

Der Bodenwert für dieses Flurstück ergibt sich somit zu:

30 % von 370 €/m² = 111 €/m² oder rd. 110 €/m²

Flstck-Nr. 182 : 229 m² x 110 €/m² = 25.190 €

anteilig 1/5 = 5.038 €

rd. **5.000 €**

Die vorgenannten Grundstücke sollten aufgrund ihrer wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten nicht getrennt voneinander veräußert werden.

6. Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	219 m ²	1.450	317.550 €
Gesamt	219 m²		317.550 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten II/2025 : (Index 188,7) = 599.217 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 599.217 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 66 Jahre

Alterswertminderung : 17,50 % - 104.863 €
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,8250

vorläufiger Zeitwert = 494.354 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 34.605 €

528.959 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 528.959 €

aus 5. Bodenwert (Flurstück-Nr. 177) 227.920 €

vorläufiger Sachwert 756.879 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 750.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,87 veröffentlicht. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise ist ein Sachwertanpassungsfaktor von 0,80 ausgewiesen. Dieser bezieht sich jedoch ausschließlich auf das Bodenwertniveau $\leq$ und $> 300 \text{ €/m}^2$, so dass dem Faktor für Massivbauweisen mit vier Bodenwertniveaus ein höheres Gewicht beigemessen wird. Bei den Faktoren handelt es sich um statistisch ermittelte Durchschnittswerte, von denen 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 deshalb ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,85 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$756.879 \text{ €} \quad \times \quad 0,85 \quad = \quad 643.347 \text{ €}$$

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)		643.347 €
Schäden und Mängel			
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*	10 %	-	64.335 €
Zeitwert Garage(n)		+	25.000 €
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
		Summe	604.012 €
Sachwert		rd.	600.000 €

* Zusätzlicher Abschlag aufgrund des Risikos der fehlenden Innenbesichtigung.

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.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % 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 offensichtlich vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

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

Tabelle 1: Basistabelle in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Wohn- fläche	Baujahr											
	Bis 1918	1919-1948	1949-1959	1960-1969	1970-1978	1979-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2021	2022-2024
	Euro pro m ²											
30-<35	10,21	8,72	7,83	7,84	8,13	8,54	9,21	10,32	11,52	12,46	13,14	13,77
35-<40	9,75	8,46	7,69	7,70	7,95	8,31	8,88	9,84	10,89	11,69	12,28	12,83
40-<45	9,41	8,28	7,60	7,61	7,83	8,14	8,65	9,49	10,41	11,12	11,64	12,13
45-<50	9,16	8,14	7,53	7,54	7,74	8,02	8,47	9,23	10,05	10,69	11,15	11,58
50-<60	8,87	8,00	7,48	7,48	7,65	7,90	8,29	8,94	9,65	10,19	10,59	10,97
60-<70	8,63	7,89	7,45	7,45	7,60	7,80	8,13	8,68	9,28	9,74	10,08	10,40
70-<80	8,47	7,84	7,45	7,46	7,58	7,76	8,04	8,52	9,04	9,44	9,73	10,01
80-<90	8,38	7,82	7,48	7,48	7,59	7,75	8,00	8,42	8,88	9,23	9,49	9,73
90-<100	8,33	7,82	7,52	7,52	7,62	7,76	7,99	8,36	8,77	9,09	9,32	9,53
100-<110	8,30	7,84	7,57	7,57	7,66	7,79	7,99	8,33	8,70	8,99	9,20	9,39
110-<120	8,30	7,88	7,63	7,63	7,71	7,83	8,02	8,33	8,66	8,92	9,11	9,29
120-<130	8,31	7,93	7,70	7,70	7,77	7,88	8,05	8,34	8,65	8,89	9,06	9,22
130-<140	8,33	7,98	7,77	7,77	7,84	7,94	8,09	8,36	8,65	8,87	9,03	9,18
140-<=150	8,37	8,04	7,85	7,85	7,91	8,00	8,15	8,39	8,66	8,87	9,02	9,16

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe bis 150 m² Wfl. 8,66€/m² für diese Altersklasse aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Im vorliegenden Fall beträgt die Wohnfläche 169 m², so dass die veröffentlichte Mietwerttabelle nicht angewendet werden kann und nur der Orientierung dient. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

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

Mieteinheit

Wohnhaus 8,50 €/m²/Wfl.

Garage 35,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m²	Mietsatz €/m²/St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	169	Ø 8,50	1.437 €
Doppelgarage à		Ø 35,00	70 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	169		1.507 €

Rohrertrag (p.a.)	1.507 €	x	12 Monate	=	18.084 €
-------------------	---------	---	-----------	---	----------

Bewirtsch.-Kosten *	-	3.393 €
---------------------	---	---------

Reinertrag (baul. Anl.) = 14.691 €

Bodenertragsanteil	227.920 €	x	2,00 %	-	4.558 €
--------------------	-----------	---	--------	---	---------

Gebäudeertragsanteil: = 10.133 €

Bei einer Restnutzung von	66 Jahren
u. einem Liegenschaftszinssatz von	2,00 %
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor	36,47

Gebäudeertragswert: 10.133 € x 36,47 = 369.551 €

Bodenwert	+	227.920 €
-----------	---	-----------

vorläufiger Ertragswert	597.471 €
-------------------------	-----------

Schäden und Mängel

sonstige wertbeeinflussende Umstände	-	64.335 €
--------------------------------------	---	----------

sonstige Bodenwerte

Summe	533.136 €
-------	-----------

Ertragswert	rd.	530.000 €
-------------	-----	-----------

* Bew.-Kosten

<u>Bew.-Kosten</u>						
Verw.-Wo:	1 WE	à	359,0 €/J.	=	rd.	359 €
Verw.-Ga.:	2 St.	à	47,0 €/J.	=	rd.	94 €
Inst.h.-W:	169 m²	x	14,0 €/m²	=	rd.	2.366 €
Inst.h.-Ga.:	2 St.	à	106,0 €/J.	=	rd.	212 €
Mietausfall:	2 %	von	18.084 €	=	rd.	362 €
						<u>3.393 €</u>
entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag						18,8 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

8. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

- 1 zu 1, 2) Grunddienstbarkeit - Mitbenutzung der Entwässerungsleitung - für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Happerschoss Flur 2 Nr. 79 und 158; Bezug: Bewilligung vom 02. April 2001.

Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.
Eingetragen am 18. April 2001 in Blatt 249

Das herrschende Grundstück liegt nördlich (Flurstücks-Nrn. 79 und 158) und belastet das Bewertungsobjekt, welches u.a. aus dem ehemals dienenden Flurstück-Nr. 159 entstanden ist. Im Lageplan zur Bewilligung ist die berechnete Leitung nicht eingetragen. Ggfs. ist diese Eintragung durch die Fortschreibung von Grundstücken nach Teilungen übertragen worden, da tatsächlich keine räumliche Verbindung zwischen Bewertungsobjekt und herrschendem Grundstück gegeben ist. Dieses schließt das Vorhandensein der Leitung nicht grundsätzlich aus. Nach weiteren Recherchen bei den Stadtbetrieben Hennef wurde mir ein Planausschnitt zugesandt, der neben den öfftl. Abwasserleitungen auch einen Privatkanal darstellt, der ggfs. den privaten Abwasserkanal bezogen auf die Dienstbarkeit darstellen könnte. Diese Angabe ist nicht verbindlich. Zur eindeutigen Festlegung wäre eine örtliche Überprüfung durchzuführen, die den Rahmen eines Gutachtens zur Verkehrswertermittlung dieses Objektes überschreiten würde. Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann jedoch angenommen werden, dass im Falle der Existenz des Privatkanals das Bewertungsobjekt vmtl. nur im Bereich des Privatweges (Nr. 182) davon betroffen ist. Die Kanalleitungen in diesem Privatweg zum Bewertungsobjekt zeigen lt. Lageplan ein Trennsystem für die daran angeschlossenen Gebäude ohne Zuleitung von dem herrschenden Grundstück. Ein zusätzlicher wertrelevanter Einfluss ist deshalb nicht erkennbar, so dass kein weiterer Abschlag berücksichtigt wird.

- 3 zu 1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mitnutzungsrecht); Bewilligung vom 18.04.2013

- 4 zu 1, 2) Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums; Bewilligung vom 18.04.2013

Die Eintragungen zu 3 und 4 sind im vorliegenden Fall nachrangig und werden deshalb nicht weiter berücksichtigt.

- 6 zu 1, 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

9. Verkehrswert

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

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

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

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

Der Verkehrswert nach Außenbesichtigung ergibt sich somit zu rd.:

Flurstück-Nr. 177

600.000 €

(in Worten: Sechshunderttausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 3.550 €/m²/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 33,2

Flurstück-Nr. 182 (1/5 Anteil)

5.000 €

Aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten sollten die vorgenannten Grundstücke nicht getrennt voneinander veräußert werden.

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 offensichtlich vom Eigentümer selbst genutzt.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Annostraße 9 c
53773 Hennef**

10.4 Wohnungsbindung

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

10.5 Kanalanschlussbeiträge

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

10.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht an.

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

Hennef, 21.10.2025

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.