



**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-2202

42 K 35/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte

PLZ, Ort	53773 Hennef-Geistingen
Straße	Bonner Straße 175
Ortsbesichtigung	17.09.2024
Wertermittlungsstichtag	17.09.2024



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

385.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

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

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (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 06.08.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 35/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Bonner Straße 175 in 53773 Hennef-Geistingen" 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 17.09.2024

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 17.09.2024

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 04.07.2024)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Geistingen

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1436	4	Geistingen	46	913	782 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

3 zu 4) 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 nicht vor.

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	Geistingen
Kaufkraftkennziffer	105,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 37 km
	Bonn ca. 21 km
	Kreisstadt Siegburg ca. 6 km
	Zentrum ca. 2,5 km (Hennef)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 2,5 km; A 3 ca. 5 km
	Bundesstraße(n) B 8 ca. 4,5 km; B 478 ca. 4 km
	Bahnhof ca. 2,5 km (Hennef)
	Bushaltestelle ca. 0,6 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hennef vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,4 km Schulen ca. 1,0 km (Grundschule) In Hennef sind alle 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 in den vergangenen 20 Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit Übergang zu den Ausläufern des Westerwaldes führt zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Hennef-Geistingen, einem beliebten Wohnviertel unweit des Zentrums von Hennef. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet mit vorwiegend 1-2 geschossiger, offener Bebauung. Geistingen ist der älteste Stadtteil von Hennef mit mehr als 40 % der Einwohner und verfügt über ein eigenes, kleineres Nebenzentrum.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 6,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,5 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,1 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben; Garten nach Norden orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig
mittlere Breite	~ 13,0 m
mittlere Tiefe	~ 58,0 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	Ein-/Zweifamilienwohnhaus, Garage und Nebengebäude

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.
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 genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Bonner Straße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, die nach ca. 150 m in einen Wirtschaftsweg übergeht, so dass kein überregionaler Durchgangsverkehr feststellbar ist.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an. Straßenbaubeiträge wurden bereits am 15.11.1985 erhoben und bezahlt.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Hennef sind die Kanalanschlussbeiträge (Schmutz- und Regenwasser) für das vorhandene Abwassersystem bis zu einer Tiefe von 50 m abgegolten. Sollte der hintere Grundstücksbereich bebaut werden, fallen hierfür noch Kosten an.
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 für das Wohngebäude hat das Az. 8237 BF 3787/50.
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut; ggfs. Einliegerwohnung im DG möglich
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	~ 1951 (Rohbauabnahme) Anbau: ~ 2001
Umbau/Mod.	Fenster ca. 1987 und 2000; Heizzentrale ca. 2001; Dacheindeckung mit Dämmung 2001, Dämmfassade 2001

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, 2 Kellerräume, HZR, HWR
EG	Windfang, WC, Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
DG	Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon
SpB	Speicherraum

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Schüttdeton
Innenwände	massives Mauerwerk; Anbau: Bisothermmauerwerk
Geschossdecken	Beton zwischen Stahlträgern und Holzbalkendecken
Dach	Holzstätteldach mit Ziegeldeckung

3.4 Ausbau

Fassade	Dämmputzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden
Hauseingangstür	Holz mit Glasausschnitt ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung; Holzdielentüren im KG
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich; Strukturputz im Treppenhaus
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, Paneele
Fußbodenbeläge	EG: vorw. Holzdielen DG: vorw. Laminat Bad-EG und Flur-EG: Terrazzo Bad-DG : OSB-Platten (im Umbau)
Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im DG geplant 1 Bad mit Wanne u. HW-Becken im EG (ohne WC) 1 sep. WC im EG
Treppen	Stahlbetontreppe mit Mipolambelag zum KG zum DG : Naturholztreppe zum Spitzboden: Ziehharmonikaeinschubtreppe

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (Brennwertanlage) auch für den Anbau; zusätzliche Feststofföfen im Wohnzimmer-EG und Anbau
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Lt. Baubeschreibung in der Bauakte handelt es sich ursprünglich um ein Reichsheimstättengebäude.

3.7 besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

3.8 Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern, Teichanlage, Sitzplatzbefestigungen in Naturstein; Vorgarten, gepflasterte Zugangs- und Zufahrtbefestigungen
Einfriedung	Mauern und Holzzaun

3.10 Nebengebäude

Massiver Anbau (Nebengebäude) im Bereich des ehem. Kleintierstalles mit Holzsatteldach und Ziegeldeckung. Die Beheizung erfolgt vom Hauptgebäude aus zzgl. Feststoffofen. Eine Wohnnutzung ist baurechtlich nicht nachgewiesen ("Gartenhaus").
2 massive Nebengebäude als Abstellgebäude im Gartenbereich, jeweils ohne baurechtlichen Nachweis

3.11 Garage(n)

1 massive Garage mit Stahlschwinger und Abstellraum; Pultdach und Flachdach mit Lichtkuppel und Bitumenschweißbahnen; in dieser Größe baurechtlich nicht nachgewiesen

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Restfertigstellungsarbeiten an den begonnenen Renovierungsmaßnahmen im DG (Bad, Oberböden)
- Holzdielenböden tlw. "abgenutzt"
- fehlende baurechtliche Nachweise zum Anbau, Nebengebäuden und Vergrößerung der Garage
- unzeitgemäßes Bad im EG
- Rissbildung im Mauerwerk der Garage

Für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen wird nachfolgend ein Abschlag von rd. 25.000 € unter Schäden und Mängel angesetzt. Für Risiken in Bezug auf Genehmigungsvorbehalte wird ein separater pauschaler Abschlag in der Sachwertermittlung angesetzt. In der Ertragswertermittlung sind derartige Risiken in den Basisansätzen impliziert.

Hinweis

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

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

3.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass mittlere Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

normal mit Restfertigstellungsarbeiten im DG

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte aus den 1955er Jahren. Die Siedlungshäuser aus dieser Zeit sind relativ klein und verfügen über attraktive Grundstücke in dieser Region. Am Gebäude wurden sukzessive Modernisierungen durchgeführt. Die baulichen Erweiterungen sind in der Bauakte nicht in vollem Umfang nachgewiesen.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

	Wohnhaus	"Anbau"
Bruttogrundfläche	204,00 m ²	~ 52 m ²
Bruttorauminhalt	493,85 m ³	~ 200 m ³
Wohnfläche	85,70 m ²	--- m ²
Nutzfläche	--- m ²	~ 37 m ²
bebaute Fläche	59,50 m ²	~ 52 m ²

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,42
BRI / Wfl.	5,76
BGF / Wfl.	2,38

	Garage	Schuppen I	Schuppen II
Bruttogrundfläche	~ 34 m ²	~ 36 m ²	~ 9 m ²
Bruttorauminhalt	~ 85 m ³	~ 90 m ³	~ 25 m ³
Nutzfläche	~ 30 m ²	~ 30 m ²	~ 7 m ²
bebaute Fläche	~ 34 m ²	~ 36 m ²	~ 9 m ²

Hinweis

Die vorstehenden Basisdaten wurden tlw. grafisch ermittelt, so dass Abweichungen auftreten können. Für die nachfolgende Wertermittlung sind diese Daten hinreichend genau. Für anderweitige Nutzungen sind diese Daten nicht geeignet. Schuppen I und II sind baurechtlich nicht nachgewiesen; die Garage lediglich mit einer Grundfläche von 16,17 m². Der "Anbau" impliziert das ehemalige Stallgebäude aus dem Jahre 1955 mit einer Grundfläche von 24,00 m². Eine Erweiterung/Ausbau/Nutzungsänderung ist baurechtlich ebenfalls nicht nachgewiesen. Diese Sachverhalte werden in der nachfolgenden Wertermittlung angemessen berücksichtigt. Für die Schuppen wird aufgrund der fehlenden Bauerlaubnis kein Wertansatz berücksichtigt, für die Garage wird ein Zeitwert angesetzt.

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 Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden 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	~ 1951
Anbau	~ 2001
Modernisierung	tlw. ab 2000/2001
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclclcl} 40 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,5000 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 50,00 \% \end{array}$$

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Aufgrund der Grundstückstiefe von fast 60 m wird wie folgt differenziert:

a) Vorderland (bebaute Teilfläche)

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

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

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

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

Bonner Straße 450 €/m²; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m²

Die hier zu beurteilende Grundstücksteilfläche weist von der Lage und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Diese bebaute Teilfläche beträgt rd. 520 m² (40 m x 13 m).

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$\text{Bauland} \quad : \quad 520 \text{ m}^2 \quad \times \quad 450 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{234.000 \text{ €}}$$

b) Hinterland (unbebaute Teilfläche)

Die Hinterlandfläche wird als Rasen- und Gartenlandfläche genutzt. Die Kaufpreise von hausnahe Gartenland liegen üblicherweise zwischen 30 % und 40 % des anrechenbaren Baulandwertes, je nach Größe, Nutzungsmöglichkeiten und Region. Im vorliegenden Fall wird rd. 30 % als angemessen erachtet.

Der Bodenwert für diese Teilfläche ergibt sich somit zu:

$$30 \% \text{ von } 450 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 135 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Hinterland} \quad : \quad 262 \text{ m}^2 \quad \times \quad 135 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{35.370 \text{ €}}$$

Insgesamt ergibt sich der Bodenwert demnach zu:

$$234.000 \text{ €} \quad + \quad 35.370 \text{ €} \quad = \quad \mathbf{269.370 \text{ €}}$$

6. Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	204 m ²	750	153.000 €
Anbau ("Gartenhaus")	52 m ²	500	26.000 €
Gesamt	256 m²		179.000 €

Herstellkosten	2010	:	(Basis	100,0)		
Herstellkosten	II/2024	:	(Index	182,8)	=	327.212 €
<small>(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)</small>						
Regionalfaktor =	1,0		Anpassung		=	327.212 €
Gesamtnutzungsdauer	:		80 Jahre			
Restnutzungsdauer	:		40 Jahre			
Alterswertminderung (linear)	:		50,00 %		-	163.606 €
Alterswertminderungsfaktor	:		0,5000			
vorläufiger Zeitwert					=	163.606 €
Außenanlagen (pauschal)	:		7,0 %		+	11.452 €
						175.058 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus	6.1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale		175.058 €
aus	5.	Bodenwert (Vorderland)		234.000 €
		vorläufiger Sachwert		409.058 €

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 400.000 € für Doppelhaushälften ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,07 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Die Auswertungen zeigen, dass sich mit steigenden vorläufigen Sachwerten die Faktoren verringern. Die aktuell negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit Kostenerhöhungen in allen Bereichen begründen weitere Einschränkungen, so dass der Sachwertfaktor nicht ohne Weiteres anwendbar ist. Der Gutachterausschuss weist in dem Hinweis zu den Auswertungen (Pkt. 5.1.3.5, Seite 79 des Grundstücksmarktberichtes 2024) darauf hin, dass es sich um Durchschnittswerte handelt, von denen je nach Lage und Beschaffenheit abgewichen werden kann. Aufgrund der verbleibenden Risiken auf dem Immobilienmarkt mit leicht negativen Entwicklungen gemäß Halbjahresbericht für das 1. Halbjahr 2024 des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und den Unsicherheiten in Bezug auf die energetischen Anforderungen für derartige Objekte wird deshalb ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,00 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$409.058 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 409.058 \text{ €}$$

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)		409.058 €
Schäden und Mängel		-	25.000 €
Risiko Genehmigungsvorbehalte	10 %	-	40.906 €
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Zeitwert Garage(n)		+	8.000 €
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte	(Hinterland)	+	35.370 €
			386.522 €
		Summe	386.522 €
Sachwert		rd.	385.000 €

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 Reihen- und Doppelhäuser 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 Reihen- und Doppelhäuser bei 3,6 % +/- 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. 2,30 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Barwertfaktor

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

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist tlw. an Familienangehörige vermietet bzw. steht tlw. leer.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Hennef 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 10,00 €/m²/Wfl.

Garage 40,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	86	Ø 10,00	860 €
1 Garage		Ø 40,00	40 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	86		900 €

Rohertrag (p.a.)	900 €	x	12 Monate	=	10.800 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>1.904 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	8.896 €
Bodenertragsanteil	234.000 €	x	2,30 %	-	<u>5.382 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	3.514 €
Bei einer Restnutzung von			40 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,30 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			25,97		
Gebäudeertragswert:	3.514 €	x	25,97	=	91.259 €
Bodenwert				+	<u>234.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert					325.259 €
Schäden und Mängel				-	25.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte				+	<u>35.370 €</u>
					Summe
					335.629 €

Ertragswert rd. **335.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	351,0 €/J.	=	rd. 351 €
Verw.-Ga.:	1 St.	à	46,0 €/J.	=	rd. 46 €
Inst.h.-W:	86 m ²	x	13,8 €/m ²	=	rd. 1.187 €
Inst.h.-Ga.:	1 St.	à	103,9 €/J.	=	rd. 104 €
Mietausfall:	2 %	von	10.800 €	=	rd. <u>216 €</u>
					1.904 €
					entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag
					17,6 %

8. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

3 zu 4) 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 zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

385.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfundachtzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	4.477 €/m ² /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	35,6
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	60,8 % (rentierlich)

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 tlw. an Familienangehörige vermietet bzw. steht tlw. leer.

10.3 **Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet:

**Bonner Straße 175
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 (Schmutz- und Regenwasser) für das vorhandene Abwassersystem bis zu einer Tiefe von 50 m abgegolten. Sollte der hintere Grundstücksbereich bebaut werden, fallen hierfür noch Kosten an.

10.6 **Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an. Straßenbaubeiträge wurden bereits am 15.11.1985 erhoben und bezahlt.

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

Hennef, 20.11.2024

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.