



**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-2104

42 K 38/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	53797 Lohmar-Birk
Straße	Breidenbacher Weg 9
Ortsbesichtigung	18.09.2025
Wertermittlungsstichtag	18.09.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

485.000 €

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 . Verkehrswert (Marktwert)	25
9 . Zusätzlicher Auftrag	26

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

1.2 Fachliteratur

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

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

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2005

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Reguvis Verlag, 4. Auflage 2024

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 29.07.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 38/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Breidenbacher Weg 9 in 53797 Lohmar-Birk" zu erstellen.

Auftrag

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

Hinweis

Die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren hat lastenfrei zu erfolgen. Sollten in Abteilung II des Grundbuches wertbeeinflussende Eintragungen vorhanden sein, werden diese separat ermittelt. Das Ergebnis zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages gemäß § 51 ZVG wird dem Amtsgericht in einem Begleitschreiben zum Gutachten übersandt.

Zusätzlicher Auftrag

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

Wertermittlungstichtag 18.09.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 18.09.2025

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 25.06.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Inger

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
999	1	Inger	23	175	978 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

2 zu 1) 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 Lohmar (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Lohmar
Einwohner	rd. 30.000
Ortsteil	Birk
Kaufkraftkennziffer	111,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 30 km Bonn ca. 20 km Kreisstadt Siegburg ca. 8 km Zentrum ca. 7,5 km (Lohmar)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 3 ca. 6 km; A 560 ca. 10 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 0,2 km; B 507 ca. 2,5 km ICE-Bahnhof ca. 8,5 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,5 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind in den angrenzenden Stadtteilnebenzentren und im Zentrum von Lohmar vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,6 km Schulen ca. 0,7 km (Grundschule) In Lohmar 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 von der östlich angrenzenden B 56 aus. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Die Immobilie befindet sich in Lohmar, einer Stadt im Norden des Rhein-Sieg-Kreises, die an den Rheinisch-Bergischen Kreis mit den Stadtgemeinden Overath und Rösrath angrenzt. Die Erreichbarkeit der Oberzentren Bonn und Köln ist mit Pkws gut möglich. Das Bewertungsobjekt befindet sich in Birk, einem Stadtteil in der Höhenlage dieser Kommune. Er grenzt unmittelbar an die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mit dem Ortsteil Hochhausen an, wobei die B 56 in diesem Bereich die Gemeinde- bzw. Stadtgrenze bildet. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage als mittelmäßig eingestuft werden. Die individuell gute Lage in einer Sackgasse wird gemindert durch die angrenzende B 56.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,3 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Zunahme von rd. 1,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 45,0 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben; Garten nach Osten orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig
mittlere Länge	~ 17,5 m
mittlere Tiefe	~ 55,5 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 Garage

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 43.1, der folgende bauliche Nutzung ausweist: <ul style="list-style-type: none"> WR = reines Wohngebiet o = offene Bauweise II = 2 Vollgeschosse zulässig 0,35 = GRZ (Grundflächenzahl) 0,7 = GFZ (Geschossflächenzahl) <p>Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p>
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 Straße "Breidenbacher Weg" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Östlich grenzt das Grundstück an die B 56 an. Eine Zufahrt ist aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht gestattet. Gemäß § 25 StrWG NRW ist bei Bundesstraßen eine Anbauverbotszone von bis zu 20 m vom äußeren Straßenrand zu berücksichtigen.
- Ausbau Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut und als Sackgasse gewidmet.
- Erschließungsbeitrag Laut Auskunft der Stadt Lohmar fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
- Kanalanschlussbeitrag Laut Auskunft der Stadt Lohmar sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
- Hinweis Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

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 bauzeitypische 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. 63-1-B 330/75.
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus, freistehend; Fingerhut-Fertighaus 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
Bauweise	Holzskelettbauweise; KG: konventionelle Massivbauweise
Baujahr	Ursprung 1975
Umbau/Mod.	Fenster EG 2023; Bäder vor ca. 5 - 10 Jahren; WC vor ca. 3 - 4 Jahren; Fenster DG vor ca. 10 Jahren; Elektro, Metallzaun, Fassadenanstrich, Innentüren im EG und Hauseingangstür nach Erwerb 2021; Dacheindeckung ca. 2020

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, 2 Kellerräume, Heizungs- und Tankraum, Hauswirtschaftsraum
EG	Diele/Flur, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Bad, Terrasse
DG	Flur, 3 Zimmer, Bad, Abstellraum
SpB	Speicherraum

Die beigehefteten Grundrisszeichnungen stimmen nicht in jeder Hinsicht mit der tatsächlichen Nutzung überein.

3.3 Konstruktion

Außenwände	Holzskelettbauweise KG: massives Mauerwerk
Innenwände	Holzskelettbauweise KG: massives Mauerwerk
Geschossdecken	KG: Stahlbeton; EG: Holzbalkendecken
Dach	Holzstabdach mit Ziegeldeckung

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolier- und Dreifachverglasung (EG) zzgl. Rollläden (tlw. elektrisch) Terrassenschiebeelement mit Dreifachverglasung
Hauseingangstür	beschichtete Alu-Tür ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Rigipsplatten, Anstrich
Deckenbehandlung	Rigipsplatten, Anstrich
Fußbodenbeläge	EG: Laminat; Küche: Laminat; Flur: Fliesen DG: Laminat Nassbereiche: Fliesen KG: Laminat
Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im DG 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im EG 1 sep. WC im EG
Treppen	Naturholztreppen; zum Spitzboden: Holzeinschubtreppe; Kelleraußentreppe

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Ölzentralheizung mit 3 Kunststoffkellertanks à 1.500 l zzgl. Feststoffofen im Wohnzimmer
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Das mobile Außenschwimmbecken ist weder Zubehör noch Bestandteil der Immobilie.

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen

Terrassen- und Eingangsüberdachung sowie Klimageräte werden im Bauwertansatz berücksichtigt.

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen und Ziersträucher
Einfriedung	Metallzaun und Grünbewuchs; tlw. Maschendrahtzaun

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

1 massive Garage mit Stahlschwinger und Flachdach

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Rollladenkästen, Dachdämmung etc.)
- veraltete Heizzentrale (~ 40 Jahre alt)
- Elektrohauptverteiler nicht abschließbar
- Boden im Bad-DG "knirscht" → Rissbildungsrisiko im Fliesenbelag
- fehlender baurechtlicher Nachweis für den Ausbau eines Speicherraumes im DG
- tlw. mangelnde Sorgfalt in der Bauausführung (Fliesen; Elektro)

Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag von rd. 10.000 € berücksichtigt. Zusätzlich wird ein Risikoabschlag für offensichtlich vorhandene nicht sachgerecht ausgeführte Baugewerke berücksichtigt sowie dem fehlenden baurechtlichen Nachweis für den Ausbau eines Zimmers im DG.

Hinweis

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

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

3.13 Energieausweis

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

3.14 Unterhaltungszustand

Ausschließlich der aufgeführten Mängel normaler Unterhaltungszustand.

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in Fertigbauweise. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Ausstattung ist aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen als normal einzustufen.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	341,01 m ²
	Bruttorauminhalt	855,38 m ³
	Wohnfläche*	148,60 m ²
	bebaute Fläche	111,31 m ²

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,51
BRI / Wfl.	5,76
BGF / Wfl.	2,29

Garage	Bruttogrundfläche	16,52 m ²
	Bruttorauminhalt	39,24 m ³
	Nutzfläche	15,82 m ²
	bebaute Fläche	16,52 m ²
	GRZ - IST	0,13

* ohne einen als Art "Wohnraum" ausgebauten Speicherraum

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 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	1975
Anbau	---
Modernisierung	Fenster EG 2023; Bäder vor ca. 5 - 10 Jahren; WC vor ca. 3 - 4 Jahren; Fenster DG vor ca. 10 Jahren; Elektro, Metallzaun, Fassadenanstrich, Innentüren im EG und Hauseingangstür nach Erwerb 2021; Dacheindeckung ca. 2020
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$45 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,5625$$

entspricht rd. 43,75 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Aufgrund der "Übertiefe" von rd. 55,5 m und der Anbauverbotszone zur B 56 wird in Vorder- und Hinterlandfläche für die Bodenwertermittlung differenziert.

Dem Vorderland wird in Anlehnung an das fiktive Bodenrichtwertgrundstück eine Teilfläche von rd. 600 m² zugeordnet.

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 01.01.2025 ausgewiesen:

Auenweg 390 €/m²; ebfrei; W; I; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von den erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Die Lage im Auenweg ist mit der Lage des Bewertungsobjektes nicht unmittelbar vergleichbar, da die störenden Lärmemissionen an der B 56 nicht berücksichtigt sind. Hierfür wird ein Lageabschlag von rd. 10 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$390 \text{ €/m}^2 \cdot / . 10 \% = 351 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 350 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Vorderland : } 600 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 = \mathbf{210.000 \text{ €}}$$

b) Hinterland (unbebaute Teilfläche)

Die Hinterlandfläche wird als Rasen- und Gartenlandfläche genutzt. Die Kaufpreise von hausnahe Gartenland liegen üblicherweise zwischen 15 % und 30 % des anrechenbaren Baulandwertes, je nach Größe, Nutzungsmöglichkeiten und Region. Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von rd. 15 % als angemessen erachtet.

Der Bodenwert für diese Teilfläche ergibt sich somit zu:

$$15 \% \text{ von } 350 \text{ €/m}^2 = 52,50 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Hinterland : } 378 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{18.900 \text{ €}}$$

Insgesamt ergibt sich der Bodenwert demnach zu:

$$210.000 \text{ €} + 18.900 \text{ €} = \mathbf{228.900 \text{ €}}$$

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	341 m ²	840	286.440 €
Gesamt	341 m²		286.440 €

Herstellkosten	2010	:	(Basis	100,0)		
Herstellkosten	II/2025	:	(Index	188,7)	=	540.512 €
<small>(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)</small>						
Regionalfaktor =	1,0		Anpassung		=	540.512 €
Gesamtnutzungsdauer	:		80 Jahre			
Restnutzungsdauer	:		45 Jahre			
Alterswertminderung (linear)	:		43,75 %		-	236.474 €
Alterswertminderungsfaktor	:		0,5625			
vorläufiger Zeitwert					=	304.038 €
Außenanlagen (pauschal)	:		7,0 %		+	21.283 €
						<u>325.321 €</u>

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus	6.1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale		325.321 €
aus	5.	Bodenwert (Vorderland)		<u>210.000 €</u>
		vorläufiger Sachwert		535.321 €

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 einem Bodenwertniveau von 301 €/m² - 460 €/m² ist für einen Sachwert von 525.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,91 veröffentlicht. Für freistehende Einfamilienhäuser in Leicht- bzw. Fertigbauweise ist für ein Bodenwertniveau > 300 €/m² für einen Sachwert von 525.000 € ein Anpassungsfaktor von 0,85 ausgewiesen. 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 vorstehend genannten Ausweisungen wird im vorliegenden Fall ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,90 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$535.321 \text{ €} \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad 481.789 \text{ €}$$

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)		481.789 €
Schäden und Mängel		-	10.000 €
Risiko Bauausführung	(vom vorl. Zeitwert)	5 %	- 15.202 €
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Zeitwert Garage(n)		+	10.000 €
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte	(Hinterland)	+	18.900 €
			<hr/>
		Summe	485.487 €
Sachwert		rd.	485.000 €

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

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

Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für 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 vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Lohmar liegt kein Mietspiegel vor.

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

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

Mieteinheit

Wohnhaus 8,79 €/m²/Wfl.

Garage 40,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	149	Ø 8,79	1.310 €
Garage		Ø 40,00	40 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	149		1.350 €

Rohertrag (p.a.)	1.350 €	x	12 Monate	=	16.200 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>2.922 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	13.278 €
Bodenertragsanteil	210.000 €	x	2,00 %	-	<u>4.200 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	9.078 €
Bei einer Restnutzung von			45 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			29,49		
Gebäudeertragswert:	9.078 €	x	29,49	=	267.710 €
Bodenwert				+	<u>210.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert					477.710 €
Schäden und Mängel; Risiko Bauausführung				-	25.202 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte				+	<u>18.900 €</u>
					Summe
					471.408 €

Ertragswert rd. **470.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	359,0 €/J.	=	rd. 359 €
Verw.-Ga.:	1 St.	à	47,0 €/J.	=	rd. 47 €
Inst.h.-W:	149 m ²	x	14 €/m ²	=	rd. 2.086 €
Inst.h.-Ga.:	1 St.	à	106,0 €/J.	=	rd. 106 €
Mietausfall:	2 %	von	16.200 €	=	rd. <u>324 €</u>
					2.922 €
					entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag
					18,0 %

8. Verkehrswert

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

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

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb unmittelbar 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.:

485.000 €

(in Worten: Vierhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	3.255 €/m ² /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	29,9

9. Zusätzlicher Auftrag

9.1 Betriebseinrichtungen

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

9.2 Mieter

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

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Breidenbacher Weg 9
53797 Lohmar**

9.4 Wohnungsbindung

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

9.5 Kanalanschlussbeiträge

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

9.6 Erschließungsbeiträge

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

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

Hennef, 03.12.2025

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.