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. 24-B-2301

42 K 48/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Zweifamilienhaus

PLZ, Ort	**53721 Siegburg-Heide**
Straße	**Hüttenweg 74**
Ortsbesichtigung	18.10.2024
Wertermittlungsstichtag	18.10.2024

Verkehrswert

(gesamt nach § 74a ZVG)

624.000 €

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	20
7 .	Ertragswert	23
8 .	Lasten und Beschränkungen	26
9 .	Verkehrswert (Marktwert)	27
10 .	Zusätzlicher Auftrag	28

1 . Grundlagen der Wertermittlung

1 . 1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Betriebskostenverordnung (BetrKV)
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 11.09.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 48/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Hüttenweg 74 in 53721 Siegburg-Heide" zu erstellen.

Auftrag

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

Zusätzlicher Auftrag

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

Wertermittlungsstichtag	18.10.2024
Qualitätsbestimmungsstichtag	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung	18.10.2024

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 12.09.2024)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Braschoß

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10370	5	Braschoß	26	493	415 m²
				494	38 m²
					453 m²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

2 zu 5) Nur lastend auf Flurstück 493 der Flur 26:
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Braschoß Flur 26 Flurstück 492
Bezug: Bewilligung vom 05.04.2019 und 25.06.2019

3 zu 5) Nur lastend auf Flurstück 493 der Flur 26:
Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Braschoß Flur 26 Flurstück 492
Bezug: Bewilligung vom 05.04.2019 und 25.06.2019

4 zu 5) Nur lastend auf Flurstück 494 der Flur 26:
Grunddienstbarkeit (Kfz-Abstellplatz) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Braschoß Flur 26 Flurstück 492
Bezug: Bewilligung vom 05.04.2019 und 25.06.2019

5 zu 5) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung vor.
Es handelt sich hierbei um eine Zuwegungs- sowie eine Stellplatzflächenbaulast entsprechend den in Abt. II Nr. 2 und 4 eingetragenen Lasten.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Siegburg 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 Siegburg
Einwohner	rd. 41.000
Ortsteil	Heide
Kaufkraftkennziffer	99,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 30 km Bonn ca. 20 km Zentrum ca. 7 km (Siegburg)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 3 ca. 7 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 250 m Bahnhof ca. 7 km (ICE) Bushaltestelle ca. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind in den angrenzenden Stadtteilzentren sowie im Zentrum von Siegburg vorhanden. Darüber hinaus in Bonn und Köln. Kindergarten ca. 4 km Schulen ca. 3,5 km (Grundschule) In Siegburg sind alle in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Es sind Lärmbeeinträchtigungen durch Kfz-Verkehr von der B 56 aus sowie leichter Fluglärm feststellbar. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Siegburg befindet sich im Süden von Nordrhein-Westfalen am Übergang der Rheinischen Tiefebene bzw. Kölner Bucht zum Bergischen Land. Diese Stadt liegt im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage der Kreisstadt des Rhein-Sieg-Kreises als gut bezeichnet werden. Die Immobilie befindet sich in guter Wohnlage nordöstlich des Stadtzentrums von Siegburg im Stadtteil Heide. Dieser Stadtteil befindet sich in der Höhenlage dieser Kommune an den Ausläufern des Bergischen Landes und grenzt unmittelbar am Hüttenweg an Lohmar-Heide an. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am westlichen Ortsrand unweit der stark frequentierten Zeithstraße (B 56).

Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 8,3 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 4,2 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,3 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	fast eben; Garten nach Südosten orientiert
Zuschnitt	regelmäßig (rechteckig)
mittlere Breite	~ 14,0 m } Gesamtgrundbesitz
mittlere Tiefe	~ 31,0 m } Gesamtgrundbesitz
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	Zweifamilienwohnhaus mit "Wohnung" im DG

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	Gemäß Lärmkartierung des Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW zum Straßenverkehr befindet sich das Bewertungsobjekt in der Zone L_{den}/ dB(A) > 55 - ≤ 65 und der Zone < 60 - ≤ 65. Es handelt sich hierbei um einen errechneten Jahresdurchschnittswert der in der EU-Umgebungslärmrichtlinie definiert ist. Beim L_{den} handelt es sich um den 24-Stunden-Tag-Abend-Nacht Lärmindex (DEN= Day/Evening/Night). Zum Flugverkehr befindet sich das Grundstück am Rande der Zone > 55 - ≤ 65 dB(A).

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Hüttenweg" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, in der ca. in der Mitte die Stadtgrenze zwischen Siegburg und Lohmar verläuft. Lt. Auskunft der Kommunen wird die Verwaltung dieser Erschließungsanlage bei der Stadt Lohmar geführt.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
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

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

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

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

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

3 . 1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein hat das Az. 8237/B 2598 und die Nutzungsänderung von Speicher in Wohnraum das Az. 630.2/00085/2018/BA.
Gebäudetyp	Zweifamilienwohnhaus, freistehend 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	Ursprung 1958 Anbau: 1977
Umbau/Mod.	alle Fenster ca. 2022; Heizzentrale ca. 2017; Bad-EG ~ 2019; Bad-OG ~ 2015; Oberböden EG ~ 2013; Dacheindeckung mit Dämmung und DG-Ausbau ~ 2019; Wohnungseingangstür EG ~ 2022

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, 2 Kellerräume, HZR, Tankraum, HWR
EG	Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer
OG	Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer
DG	Studio, Bad (Art Apartment)
SpB	Speicherraum

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzsatteldach mit Ziegeldeckung; Ortgang mit integrierter Beleuchtung

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit 3-fach Verglasung und elektr. Rollläden
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung; Anbau: Stahlzargen
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, tlw. Holzverkleidung
Fußbodenbeläge	EG und DG: Laminat OG: Laminat und Fliesen Nassbereiche: Fliesen Flur/Treppenhaus: Marmor
Sanitärausstattung	je 1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im OG und DG 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im EG
Treppen	Stahlbetontreppen mit Marmorstufen

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Ölzentralheizung mit Stahlkellertank à 6.000 l
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	normale Ausführung, jedoch ohne Trennung für das DG
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges ---

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen ---

3.8 Barrierefreiheit Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen, Sitzplatz in Betongehwegplatten, Spielgeräte, Fahrradbox; gepflasterter Fußweg zum Gebäude 74a (Dienstbarkeitsweg)
Einfriedung	Metallzaun

3.10 Nebengebäude ---

3.11 Garage(n) 2 gepflasterte Stellplätze zu diesem Objekt (Flstck-Nr. 493);
die 3 Stellplätze auf dem Flstck-Nr. 494 mit Wallboxen sind gemäß Dienstbarkeit/Baulasten dem Objekt 74 a zugeordnet

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Restfertigstellungsarbeiten an den Wandanschlüssen der Fenster im EG
- keine sep. Wohnung im DG; der Ausbau wurde genehmigt, jedoch nicht als separate Wohnung, da ein Stellplatz fehlt; analog ist auch kein separater Stromzähler eingebaut

Für notwendige Instandsetzungen wird unter Schäden und Mängel ein pauschaler Abschlag in Höhe von 3.000 € berücksichtigt.

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.
Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

3.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente mit durchgeführten Modernisierungen kann angenommen werden, dass keine erhöhten Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind. Für den DG-Ausbau ist ein Endenergiebedarf von 34,30 kWh/(m²a) in der Bauakte nachgewiesen.

3.14 Unterhaltungs-zustand

Normaler und gepflegter Gesamtzustand

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gesamtobjekt wurde nach dem Erwerb 2013 umfangreich modernisiert (Fenster, Oberböden, Bad DG und OG, Heizzentrale etc.). Der "Neuausbau" im DG ist baurechtlich nachgewiesen, jedoch nicht als separate Wohnung. Deshalb sollte keine separate Vermietung erfolgen. Dieser Sachverhalt wird in der nachfolgenden Ertragswertermittlung dahingehend berücksichtigt, dass die ausgebaute Fläche im Dachgeschoss zwar separat aufgeführt wird, jedoch diese Fläche der Wohnung im EG zugerechnet wird. Das Bad im EG entspricht den Ausstattungsstandards der 1970er Jahre. Die Bäder im OG und DG wurden modernisiert. Aus dem DG ist der Kölner Dom sichtbar.

3 . 16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche			392,61 m²
	Bruttorauminhalt			878,94 m³
	Wohnfläche	- EG	73,29 m²	
		- OG	74,57 m²	
		- DG	41,50 m²	
			189,36 m²	
	bebaute Fläche			103,30 m²
	GRZ - IST		0,23	
	GFZ - IST		0,46	

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,24
BRI / Wfl.	4,64
BGF / Wfl.	2,07

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 Zweifamilienwohnhaus bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten vorwiegend 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	1958		
Anbau	1977		
Modernisierung	ab 2013		
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50	Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

50	Jahre	/	80 Jahre	=	0,6250
			entspricht rd.		37,50 %

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. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Aufgrund der abweichenden Nutzung wird wie folgt differenziert:

a) Flurstück-Nr. 493

Dieses Grundstück 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:

Kümpelersbitze 480 €/m²; ebfrei; W; I; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit 415 m² deutlich kleiner als das fiktive Richtwertgrundstück mit rd. 600 m². In Anlehnung an Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses wird deshalb ein Zuschlag von rd. 5 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

480 €/m² + 5 % = 504,00 €/m² oder rd. 500 €/m²

Flstck-Nr. 493 : 415 m² x 500 €/m² = **207.500 €**

b) Flurstück-Nr. 494

Dieses Flurstück ist nicht bebaut und wird als Grundstück für 3 Stellplätze genutzt. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Rhein-Sieg-Kreises wurden Kaufpreise von oberirdischen Stellplätzen, die auf separaten Grundstücken stehen, mit einem pauschalen Ansatz in Anlehnung an Vergleichskauffälle ermittelt. Diese Vergleichspreise beinhalten den Anteil Bodenwert. Die Kaufpreise von oberirdischen Stellplätzen liegen gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 im Rhein-Sieg-Kreis bei:

Baujahr	Anzahl	Preisspanne (€)		Mittelwert	Median
		von	bis	(€)	(€)
1996 - 2010	9	3.000	20.000	9.000	8.000
ab 2011	33	3.500	20.000	10.000	10.000

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

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

3	x	8.000 €/Stck.	=	**24.000 €**

Hinweis

Gem. UR-Nr. 612/2019 vom 05.04.2019 ist die Nutzung dieses Grundstücks auf Dauer dem Nachbarflurstück-Nr. 492 (Hüttenweg 74a) zugeordnet. Diese Nutzung ist dinglich gesichert (siehe Ziff. 8 des Gutachtens), so dass der tatsächliche Wertanteil im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dem herrschenden Grundstück zuzurechnen wäre. Nur bei lastenfreier Beurteilung gem. ZVG ist dieser Wertanteil dem dienenden Grundstück zuzuordnen.

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 Wertermittlungsstichtag erfolgen.

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

6 . 1 Sachwertermittlung (Flstck-Nr. 493)

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m² / m³)	€ je m² / m³	insgesamt
Wohnhaus	393 m²	980	385.140 €
Gesamt	393 m²		385.140 €

Herstellkosten	2010	: (Basis 100,0)		
Herstellkosten	III/2024	: (Index 184,0)	=	708.658 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)				
Regionalfaktor =	1,0	Anpassung	=	708.658 €
Gesamtnutzungsdauer		: 80 Jahre		
Restnutzungsdauer		: 50 Jahre		
Alterswertminderung (linear)		: 37,50 %	-	265.747 €
Alterswertminderungsfaktor		: 0,6250		
vorläufiger Zeitwert			=	442.911 €
Außenanlagen (pauschal)		: 6,0 %	+	26.575 €
				469.486 €

6 . 2 Vorläufiger Sachwert

aus	6 .1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale	469.486 €
aus	5 .	Bodenwert (Flstck-Nr. 493)	207.500 €
		vorläufiger Sachwert	**676.986 €**

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 675.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,89 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Die Auswertungen zeigen, dass sich mit steigenden vorläufigen Sachwerten die Faktoren verringern. Der Gutachterausschuss weist in dem Hinweis zu den Auswertungen (Pkt. 5.1.2.5, Seite 67 des Grundstücksmarktberichtes 2024) darauf hin, dass es sich um Durchschnittswerte handelt, von denen je nach Lage und Beschaffenheit abgewichen werden kann. Aufgrund der wertbeeinflussenden Umstände im vorliegenden Fall wird der ermittelte Sachwertanpassungsfaktor als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

676.986 € x 0,89 = 602.518 €

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)		602.518 €
Schäden und Mängel		-	3.000 €
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Zeitwert Garage(n)			
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
	Summe		599.518 €
Sachwert		**rd.**	**600.000 €**

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 Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 % +/- 0,4 % 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 Zweifamilienhäuser bei 3,7 % +/- 0,6 %. 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. 3,00 % 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. vermietet.
Die derzeit erzielten Nettokaltmieten/mtl. belaufen sich lt. Eigentümer auf:

OG	950 €	≙	12,27 €/m²	(bei Stellplatz von 30 €/St.)
DG	550 €	≙	13,10 €/m²	

Ein Stellplatz ist der Wohnung im 1. OG zugeordnet. Der andere Stellplatz und die Wohnung im EG wird von dem Eigentümer zu 2.2 selbst genutzt. Baurechtlich ist das DG nicht separat als Wohnung vermietbar und wird deshalb der Wohnung im EG zugerechnet, die dann eine Größe von rd. 115 m² hat.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Siegburg liegt ein Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum aus dem Jahr 2023 vor.
Für den aktuellen Mietspiegel steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der in Abhängigkeit der Ausstattung, Lage, Baualter, etc. folgende Vergleichsmieten errechnet:

			Bj. 1958 (saniert)		Bj. 2000/2015	
Whg-EG/DG:	115 m²	=	ø 8,82	(7,14 - 10,50)	ø 8,93	(7,23 - 10,63)
Whg-OG:	75 m²	=	ø 8,71	(7,06 - 10,36)	ø 9,54	(7,73 - 11,35)

Gemäß Hinweis zum online-Mietspiegel sind die Ergebnisse nicht rechtsverbindlich. Es handelt sich um Mittelwerte, von denen je nach Ausstattung und Lage abgewichen werden kann. In Bezug auf die wertrelevanten Einflüsse im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der gemeinschaftlichen Nutzung von EG und DG werden folgende Mieten der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt:

Mieteinheit			
Wohnhaus	- EG	10,50 €/m²/Wfl.	
Wohnhaus	- OG	12,00 €/m²/Wfl.	
Wohnhaus	- DG	10,50 €/m²/Wfl.	(zu Whg. - EG)
Stellplatz à		30,00 €/St.	

Ertragswertberechnung (Flstck-Nr. 493)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m²	Mietsatz €/m²/St.	Mietsatz monatlich
EG	73	∅ 10,50	767 €
OG	75	∅ 12,00	900 €
DG (zu EG)	42	∅ 10,50	441 €
2 Stellplätze à		∅ 30,00	60 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	190		2.168 €

Rohertrag (p.a.)	2.168 €	x	12 Monate	=	26.016 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	3.997 €
Reinertrag (baul. Anl.)				=	22.019 €
Bodenertragsanteil	207.500 €	x	3,00 %	-	6.225 €
Gebäudeertragsanteil:				=	15.794 €
Bei einer Restnutzung von			50 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			3,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			25,73		
Gebäudeertragswert:	15.794 €	x	25,73	=	406.380 €
Bodenwert				+	207.500 €
vorläufiger Ertragswert					613.880 €
Schäden und Mängel				-	3.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte					
				Summe	610.880 €
Ertragswert				rd.	**610.000 €**

* Bew.-Kosten

Verw.-Wo:	2 WE	à	351,0 €/J.	=	rd.	702 €
Verw.-Stp.:	2 St.	à	46,0 €/J.	=	rd.	92 €
Inst.h.-Wo:	190 m²	x	13,8 €/m²	=	rd.	2.622 €
Inst.h.-Stp.:	2 St.	à	30,6 €/J.	=	rd.	61 €
Mietausfall:	2 %	von	26.016 €	=	rd.	520 €
						3.997 €
	entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag					15,4 %

8 . Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

2 zu 5) Nur lastend auf Flurstück 493 der Flur 26:
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Braschoß Flur 26 Flurstück 492

3 zu 5) Nur lastend auf Flurstück 493 der Flur 26:
Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Braschoß Flur 26 Flurstück 492

Diese Eintragungen schränken das Flurstück-Nr. 493 in seiner Nutzung ein. Die Erschließung des herrschenden Flurstücks-Nr. 492 ist nur über diese Teilfläche möglich (siehe auch Baulast). Die belastete Fläche von ca. 1,5 m x 31,5 m hat eine Fläche von rd. 47 m². Nur durch die Abtretung dieser Nutzung konnte das herrschende Grundstück baulich genutzt werden. In Anlehnung an die höchstrichterliche Rechtsprechung zu Straßenlandabtretungen und die untergeordneten Nutzungsmöglichkeiten für den Eigentümer des dienenden Grundstücks wird deshalb eine Nutzungseinschränkung von rd. 90 % des anrechenbaren Bodenwertes angesetzt.
Der Wert für die Einschränkung dieser Nutzungseinschränkung ergibt sich demnach zu:

90 %		500 €/m²	=	450 €/m²
47 m²	x	450 €/m²	=	21.150 €
			oder rd.	21.000 €

Der Verkehrswert unter Berücksichtigung dieser Nutzungseinschränkung ergibt sich für das Flurstück-Nr. 493 demnach zu:

600.000 €	./.	21.000 €	=	579.000 €
			oder rd.	580.000 €

4 zu 5) Nur lastend auf Flurstück 494 der Flur 26:
Grunddienstbarkeit (Kfz-Abstellplatz) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Braschoß Flur 26 Flurstück 492

Dieses Flurstück wird als Stellplatzgrundstück genutzt und ist dem herrschenden Flurstück-Nr. 492 zugeordnet. Dieser Sachverhalt ist dinglich und öffentlich rechtlich gesichert. Eine tatsächliche Nutzungsmöglichkeit durch den Eigentümer ist nicht gegeben, so dass sich die eigentumsrechtliche Verpflichtung negativ auswirkt. Ein anrechenbarer Wert ist für den Eigentümer dieses dienenden Grundstücks aus ökonomischer Sicht nicht erkennbar. Deshalb wird der Wertabschlag zu 100 % dieses Grundstückswertes als angemessen erachtet.
Der Wertansatz unter Berücksichtigung der eingetragenen Dienstbarkeit und Baulast ergibt sich demnach zu:

24.000 €	./.	24.000 €	=	0 €

5 zu 5) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 wird das bebaute Flstck.-Nr. 493 selbst genutzt und ist tlw. vermietet. Deshalb wird der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert stützt das Ergebnis der Sachwertermittlung. Das Flurstück-Nr. 494 ist nicht bebaut und wird als Stellplatzgrundstück genutzt. Der dazu ermittelte Vergleichswert für drei offene Stellplätze beinhaltet alle wertbeeinflussenden Umstände zu diesem Grundstück, so dass keine zusätzliche Anpassung erforderlich ist.

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

Der Verkehrswert gemäß **ZVG** ergibt sich somit zu rd.:

Flurstück-Nr. 493

600.000 €

(in Worten: Sechshunderttausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	3.158 €/m²/Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	23,1
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	34,6 % (rentierlich)

Flurstück-Nr. 494

24.000 €

10. Zusätzlicher Auftrag

10.1 Betriebseinrichtungen

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

10.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist tlw. vermietet.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet: **Hüttenweg 74**
53721 Siegburg

10.4 Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Siegburg 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 Lohmar sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

10.6 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, 20.12.2024

Dipl.-Ing. Herbert Barth

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