



**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-2403

42 K 53/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienreihenhaus

PLZ, Ort	53757 Sankt Augustin-Menden
Straße	Behringstraße 17
Ortsbesichtigung	07.11.2024
Wertermittlungsstichtag	07.11.2024



Verkehrswert

(insgesamt nach § 74a ZVG)

345.000 €

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	21
7 . Ertragswert	24
8 . Lasten und Beschränkungen	27
9 . Verkehrswert	28
10 . Zusätzlicher Auftrag	29

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 04.10.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 53/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Behringstraße 17 in 53757 Sankt Augustin-Menden" 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 07.11.2024

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 07.11.2024

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 10.09.2024)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Niedermenden

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1046	1	Niedermenden	4	3097	171 m ²
1046	2	Niedermenden	4	3086	18 m ²
					<hr/> 189 m ²

Je ein neuntel (1/9) Miteigentumsanteil an den Grundstücken:

1046	3 zu 2	Niedermenden	4	3084	58 m ²
1046	4 zu 2	Niedermenden	4	3085	176 m ²
1046	5 zu 2	Niedermenden	4	3095	16 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist folgendes eingetragen:

2 zu 3, 4, 5) Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft an den Grundstücken zu verlangen, ist zugunsten der jeweiligen in den Grundbuchblättern Niedermenden 1032, 1040-1045, 1047 eingetragenen Miteigentümer ausgeschlossen.

5 zu 1, 2, 3, 4, 5) 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 vor. Für das Flurstück-Nr. 3085 ist das Baulastenblatt-Nr. 1003 angelegt. Für die übrigen Flurstücke sind keine Baulastenblätter registriert.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Sankt Augustin 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 Sankt Augustin
Einwohner	rd. 56.000
Ortsteil	Menden
Kaufkraftkennziffer	103,3 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 29 km Bonn ca. 9,5 km Kreisstadt Siegburg ca. 5 km Zentrum ca. 4 km (St. Augustin)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 2 km; A 59 ca. 4 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 2 km Bahnhof ca. 1,4 km (Menden) Bushaltestelle ca. 0,2 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Menden und Sankt Augustin vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,4 km Schulen ca. 1 km (Grundschule) In Sankt Augustin sind alle Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in geschlossener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Sankt Augustin, einer Stadt in der Rheinischen Tiefebene, die zwischen der Bundesstadt Bonn und der Kreisstadt Siegburg liegt. Die Verbindung durch die Stadtbahnlinie 66 und die Bundesstraße B 56 kann als gut eingestuft werden. Neben Fraunhofer-Gesellschaft, der Asklepios Kinderklinik und der Konrad-Adenauer-Stiftung ist Sankt Augustin Nebenstelle der Hochschule Bonn und verfügt über den Sitz der Kreishandwerkerschaft. Der Stadtteil Menden liegt an der BAB 59 bzw. BAB 560 südöstlich des Autobahndreieckes Sankt Augustin-West und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Troisdorf und Siegburg an. Er liegt südlich und östlich des Naturschutzgebietes Siegaue. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Menden vorhanden. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Positiv wirkt sich die Nähe zur Bundesstadt Bonn aus. Negativ die Nähe zur A 59/A 560.

Demographie Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,2 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Zunahme von rd. 1,1 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,6 Jahre.
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche eben; Garten nach Westen orientiert

Zuschnitt regelmäßig bzw. rechteckig

mittlere Breite ~ 6,0 m

mittlere Tiefe ~ 30,0 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 Einfamilienreihenhaus und 1 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. 410 "Turmhof" vom 21.08.1978, der folgende bauliche Nutzung ausweist:

WR = reines Wohngebiet

g = geschlossene Bauweise

II = 2 Vollgeschosse zulässig

0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)

0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl)

SD = Satteldach

33° - 38° = zulässige Dachneigung

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Künftige Entwicklung

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.

Sonstiges

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das bebaute Flurstück-Nr. 3097 wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

2.6 Erschließung

Straße

Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Behringstraße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.

Ausbau

Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.

Erschließungsbeitrag

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

Kanalanschlussbeitrag

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

Hinweis

Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

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

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein vom 20.03.1979 hat das Az. 1215/78.
Gebäudetyp	Einfamilienreihenhaus 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1979 (Rohbau- und Schlussabnahme)
Umbau/Mod.	Heizzentrale ca. 2009; Laminat-Oberböden ca. ab 2012; Frischwasserfilter ca. 2023; Hauseingangstür vor ca. 15 - 20 Jahren

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, 2 Kellerräume, HZR
EG	Flur mit Garderobe, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Terrasse mit Überdachung (Art: Wintergarten)
OG	Flur, 2 Zimmer, Bad
DG	Studioraum

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Beton
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton; im KG unterseitig mit Hartschaumplatten gedämmt
Dach	Holzstahldach mit Betonpfannen

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden; Dachflächenfenster in Holz
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, DG: Holzverkleidung
Fußbodenbeläge	EG: Laminat auf Parkett; Küche: Fliesen DG/OG: Laminat Bad: Fliesen; WC: Laminat Flur-EG: Laminat KG: Mipolambelag
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, Dusche, Stand-WC u. HW-Becken im OG 1 sep. WC im EG
Treppen	Stahltreppen mit Holzstufen

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale bauzeitypische Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen

Terrassenüberdachung als Art Wintergarten in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten; gemäß Bauakte liegt kein baurechtlicher Nachweis für diese Erweiterung vor

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern; Zugangsbefestigung in Waschbetonplatten; Vorgarten mit Rasenflächen und Sträuchern zzgl. Mülltonnenplatz
Einfriedung	Mauer und Grünbewuchs

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

1 massive Fertiggarage mit Stahlschwinger auf dem Flstck-Nr. 3086

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- allg. Instandhaltungsmängel und Modernisierungstau (Oberböden etc.)
- tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Rolladenkästen etc.)
- WC-Tür defekt
- 2 Rolladenkästen nach Öffnung beizuarbeiten
- tlw. Fugen im Laminatboden sichtbar
- Schleifspuren am Bodenbelag im Bereich der Terrassentür
- Terrassenbelag fehlt
- Verlegung der Oberböden tlw. nicht sachgerecht ausgeführt
- "nur" Kaltwasseranschluss im WC

Für die Instandsetzung von Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag von rd. 5.000 € berücksichtigt. Vorwiegend handelt es sich um allg. Renovierungsmaßnahmen, für die kein separater Abschlag in einer Wertermittlung zu berücksichtigen ist.

Hinweis

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

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

3.13 Energieausweis

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

3.14 Unterhaltungszustand

Mittlerer Unterhaltungszustand mit leichtem Modernisierungs- und Instandhaltungszustand.

3.15 unbebaute Grundstücke

Flurstück-Nr. 3095

Unbebautes Grundstück, welches als Rasenfläche genutzt wird und tlw. mit einer Hecke eingefriedet ist.

Flurstück-Nr. 3084

Grünstreifen als Art Straßenbegleitgrün, bepflanzt mit Sträuchern und Lebensbaum. Lt. Angaben der Miteigentümerin ist unter den Eigentümern vereinbart, dass die Teilfläche neben der Garage und weiter in einer Länge von ca. 5,0 m ostwärts von dem Eigentümer Behringstraße 17 instand gehalten wird. Schriftliche Vereinbarungen wurden mir nicht vorgelegt.

Flurstück-Nr. 3085

gepflasterte Zufahrtsfläche zu den Garagen, Art: Garagenhof

3.16 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienreihenhaus zzgl. Garage und Miteigentumsanteilen an Gemeinschaftsflächen. Die Ausstattung entspricht vorwiegend den Standards der Bauzeit (Bad, WC, Fenster etc.). Renovierungen (Oberböden, Anstrich etc.) wurden nach dem Erwerb in 2012 durchgeführt und eine Terrassenüberdachung hergestellt. Insgesamt ist das Reihenhaus mit rd. 115 m² Wohnfläche relativ klein. Im Falle der Veräußerung werden Kaufinteressenten neben den üblichen Renovierungsmaßnahmen auch Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen, die sich im Umkehrschluss wertsteigernd auswirken würden und im IST-Zustand deshalb unberücksichtigt bleiben.

3.17 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	238,00 m ²
	Bruttorauminhalt	574,16 m ³
	Wohnfläche	114,76 m ²
	bebaute Fläche	59,50 m ²

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,41
BRI / Wfl.	5,00
BGF / Wfl.	2,07

Garage	Bruttogrundfläche	16,69 m ²
	Bruttorauminhalt	37,39 m ³
	Nutzfläche	15,84 m ²
	bebaute Fläche	16,69 m ²

GRZ - IST	0,31	} Flurstück-Nr. 3086
GFZ - IST	0,62	

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

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

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen 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 Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen.

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

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

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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 Reihenmittelhaus 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	1979
Anbau	---
Modernisierung	tlw. ab 2012; Heizzentrale ca. 2009
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$40 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,5000$$

entspricht rd. 50,00 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden. Aufgrund der unterschiedlich genutzten Grundstücke wird wie folgt differenziert:

a) Flurstück-Nr. 3097

Dieses Grundstück ist mit einem Wohngebäude 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:

Junkerstraße 550 €/m²; ebfrei; W; I-II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit 171 m² deutlich kleiner als das fiktive Richtwertgrundstück mit rd. 600 m². In Anlehnung an Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses wird deshalb ein Zuschlag von rd. 10 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$550 \text{ €/m}^2 + 10 \% = 605,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 600 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} \quad : \quad 171 \text{ m}^2 \quad \times \quad 600 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{102.600 \text{ €}}$$

b) Flurstück-Nr. 3085 (Garagenhof)

Dieses Flurstück wird als Garagenhof bzw. Art Straßenlandfläche genutzt. Hier zu beurteilen ist ein ideeller Miteigentumsanteil von 1/9. Der Bodenwert wird in Anlehnung von Vergleichspreisen für derartige Grundstücke und Erfahrungswerten abgeleitet. Diese liegen üblicherweise zwischen 15 % und 50 % des Bodenrichtwertniveaus, so dass im vorliegenden Fall ein Bodenwert von rd. 30 % des Bodenrichtwertes angesetzt wird.

Der Bodenwert für dieses Flurstück ergibt sich somit zu:

$$30 \% \text{ von } 600 \text{ €/m}^2 = 180 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Garagenhof} \quad : \quad 176 \text{ m}^2 \quad \times \quad 180 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 31.680 \text{ €}$$

$$\text{anteilig } 1/9 \quad = \quad 3.520 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \mathbf{3.500 \text{ €}}$$

c) Flurstück 3095 (Grünfläche)

Dieses Flurstück wird als Grünfläche genutzt. Hier zu beurteilen ist ein ideeller Miteigentumsanteil von 1/9. Der Bodenwert wird ebenfalls in Anlehnung von Vergleichspreisen für derartige Grundstücke und Erfahrungswerten abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis liegen die Kaufpreise von Garten- und Hinterlandflächen in Innenbereichslagen bei rd. 45 % +/- 29 %. Da eine ökonomische Nutzbarkeit für das Bewertungsobjekt kaum erkennbar ist, wird die unterste Spanne mit rd. 30 % des Bodenrichtwertes als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert für dieses Flurstück ergibt sich somit zu:

30 %	von	600 €/m ²	=	180 €/m ²	
Grünfläche		16 m ²	x	180 €/m ²	= 2.880 €
anteilig 1/9					= 320 €
				rd.	300 €

d) Flurstück 3084 (Straßenbegleitgrün)

Dieses Flurstück wird entsprechend der Ausführungen zu c) beurteilt. Der ideelle Miteigentumsanteil beträgt ebenfalls 1/9.

Der Bodenwert für dieses Flurstück ergibt sich somit zu:

Straßenbegleitgrün		58 m ²	x	180 €/m ²	= 10.440 €
anteilig 1/9					= 1.160 €
				rd.	1.200 €

e) Flurstück 3086 (Garagengrundstück)

Dieses Grundstück ist annähernd zu 100 % mit einer Garage bebaut. Für die Verkehrswertermittlung werden Vergleichspreise herangezogen, die den Bodenwert beinhalten. Deshalb wird hierzu kein separater Bodenwert ermittelt.

Vergleichswert - Garage

Der Wertansatz für die Garage wird aus Vergleichspreisen abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des regionalen Gutachterausschusses liegen die Kaufpreise von Garagen im Rhein-Sieg-Kreis bei:

Altersklasse	Anzahl	Preisspanne (€)		Mittelwert (€)	Median (€)
		von	bis		
bis 1980	11	7.000	15.000	10.000	9.000
1981 - 1995	9	8.000	15.000	9.500	9.000
1996 - 2010	1	17.500	17.500	17.500	17.500
ab 2011	9	9.000	20.000	15.500	17.500

Von wesentlichem wertrelevantem Einfluss bei Stellplätzen und Garagen 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. 10.000 € zu berücksichtigen. Der Verkehrswert für die Garage incl. Grundstück ergibt sich somit zu rd.:

10.000 €

6. Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	238 m ²	820	195.160 €
Gesamt	238 m²		195.160 €

Herstellkosten	2010	:	(Basis	100,0)		
Herstellkosten	III/2024	:	(Index	184,0)	=	359.094 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)						
Regionalfaktor =	1,0		Anpassung		=	359.094 €
Gesamtnutzungsdauer	:		80 Jahre			
Restnutzungsdauer	:		40 Jahre			
Alterswertminderung (linear)	:		50,00 %		-	179.547 €
Alterswertminderungsfaktor	:		0,5000			
vorläufiger Zeitwert					=	179.547 €
Außenanlagen (pauschal)	:		6,0 %		+	10.773 €
						<u>190.320 €</u>

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus	6.1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale		190.320 €
aus	5.	Bodenwert (Flstck-Nr. 3097)		<u>102.600 €</u>
		vorläufiger Sachwert		292.920 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes und der Gebäudeart differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 300.000 € für Reihenhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,25 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Es handelt sich um Durchschnittswerte, von denen je nach Lage und Beschaffenheit abgewichen werden kann. Aufgrund der allg. negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit Unsicherheiten in Bezug auf die wechselnden, energetischen Anforderungen an Gebäude wird ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,15 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$292.920 \text{ €} \quad \times \quad 1,15 \quad = \quad 336.858 \text{ €}$$

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)	336.858 €
Schäden und Mängel		- 5.000 €
wirtsch. Wertminderung		
Besondere Bauteile		
Besondere Einrichtungen		
Bes. Außenanlagen		
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Zeitwert Garage(n)		
Zeitwert Nebengebäude		
Sonstige Bodenwerte		
	Summe	331.858 €
Sachwert	rd.	330.000 €

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

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

Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Reihenmittelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. Im Jahr 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Reihen- und Doppelhäuser bei 2,9 % +/- 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. 2,25 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Barwertfaktor

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

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 5.1 selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Sankt Augustin liegt ein Mietspiegel vom 01.01.2024 vor.

Für die Ermittlung der aktuellen, objektbezogenen Vergleichsmiete steht ein online-Rechner zur Verfügung, der in der Spanne von 6,70 €/m² bis 8,77 €/m² einen Mittelwert von 7,74 €/m² dokumentiert. Zusätzlich werden Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öfftl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG etc.) sowie Internetrecherchen berücksichtigt.

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

Mieteinheit

Wohnhaus 9,50 €/m²/Wfl.

Ertragswertberechnung (Flstck-Nr. 3097)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	115	Ø 9,50	1.093 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	115		1.093 €

Rohertrag (p.a.)	1.093 €	x	12 Monate	=	13.116 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>2.200 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	10.916 €
Bodenertragsanteil	102.600 €	x	2,25 %	-	<u>2.309 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	8.607 €
Bei einer Restnutzung von			40 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,25 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			26,19		
Gebäudeertragswert:	8.607 €	x	26,19	=	225.417 €
Bodenwert				+	<u>102.600 €</u>
vorläufiger Ertragswert					328.017 €
Schäden und Mängel				-	5.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte					<u> </u>
				Summe	323.017 €

Ertragswert rd. **325.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	351,0 €/J.	=	rd. 351 €
Inst.h.-W:	115 m ²	x	13,8 €/m ²	=	rd. 1.587 €
Mietausfall:	2 %	von	13.116 €	=	rd. <u>262 €</u>
					2.200 €
					16,8 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

8. Lasten und Beschränkungen

8.1 Abteilung II

5 zu 1, 2, 3, 4, 5) Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft an den Grundstücken zu verlangen, ist zugunsten der jeweiligen in den Grundbuchblättern Niedermenden 1032, 1040-1045, 1047 eingetragenen Miteigentümer ausgeschlossen.

Diese Eintragung begründet u.a. die wirtschaftliche Verbundenheit an gemeinschaftlichen Flächen einer Siedlungsgemeinschaft, so dass die vorliegenden Grundstücke nicht getrennt voneinander veräußert werden sollten. Eine zusätzliche Wertanpassung zu den ermittelten Bodenwerten ist daraus nicht ableitbar.

2 zu 3, 4, 5) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

8.2 Baulast

Das Flurstück-Nr. 3085 (Garagenhof) ist mit einer Erschließungsanlagenbaulast (siehe Anlage 4; Teilfläche J) belastet. Diese sichert den uneingeschränkten Gebrauch aus öfftl.-rechtlicher Sicht für die angrenzenden Grundstücke. Eine zusätzliche Wertanpassung ist aufgrund dieser Baulast nicht erkennbar, da derartige Flächen i.d.R. über vergleichbare Eintragungen verfügen.

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 für das Flurstück-Nr. 3097 deshalb aus dem ermittelten Sachwert abzuleiten. Der Ertragswert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle. Das Flurstück-Nr. 3086 ist nach dem Vergleichswertverfahren beurteilt worden. Bei unbebauten Grundstücken entspricht der Verkehrswert dem Bodenwert.

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

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

Flurstück-Nr. 3097 (Wohngebäude)

330.000 €

(in Worten: Dreihundertdreißigtausend Euro)

Flurstück-Nr. 3086 (Garagengrundstück)

10.000 €

Flurstück-Nr. 3085 (Garagenhof; MEA 1/9)

3.500 €

Flurstück-Nr. 3084 (Straßenbegleitgrün; MEA 1/9)

1.200 €

Flurstück-Nr. 3095 (Grünfläche; MEA 1/9)

300 €

Ingesamt ergibt sich der Verkehrswert demnach zu rd.

345.000 €

Aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten sollte der vorgenannte Grundbesitz nicht getrennt voneinander vermarktet werden.

10. Zusätzlicher Auftrag

10.1 Betriebseinrichtungen

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

10.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 5.1 selbst genutzt.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Behringstraße 17
53757 Sankt Augustin**

10.4 Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Sankt Augustin 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 Sankt Augustin sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

10.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin 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, 16.01.2025

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.