

Amtsgericht Siegburg
Abteilung 042

53719 Siegburg

geprüfte Sachverständige für
Immobilienbewertungen GIS
(Sprengnetter Akademie)

Immobilien Gutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)

Zum Höhenstein 29a
53783 Eitorf

Telefon: 02243 840971
Internet: www.vn-immowert.de
eMail: verena.narres@vn-immowert.de

Datum: 28.11.2025
Mein Zeichen: 368/2025

Az.: 42 K 54/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in
53783 Eitorf, Leienbergstraße 27, 29**



im Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Siegburg Az: 42 K 54/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 15 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
2.9	Nutzungsunterstellung (bewertungsrelevant)	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Zweifamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	16
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Nebengebäude.....	17
3.4	Außenanlagen.....	18
4	Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Grundstücksdaten	20
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.2	Bodenwertermittlung	21

5.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	22
5.3	Ertragswertermittlung	22
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
5.4	Ertragswertermittlung	26
5.5	Ertragswertberechnung.....	26
5.6	Erläuterung zur vorangegangenen Ertragswertberechnung.....	26
5.7	Verkehrswert.....	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
6.3	Verwendete fachspezifische Software	34
7	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienhaus in Hanglage mit zwei integrierten Garagen im Untergeschoss.
Objektadresse:	Leienbergstraße 27, 29, 53783 Eitorf In der amtlichen Liegenschaftskarte (TIM-online / ALKIS) ist das bestehende Gebäude mit den Hausnummern 27 und 29 bezeichnet. Die Katasterdarstellung folgt der historischen Adressierung der früher vorhandenen Gebäudeteile. Die Hausnummer 27 bezeichnet das heute bestehende Wohngebäude. Die Hausnummer 29 war dem ehemals vorhandenen, inzwischen vollständig zurückgebauten Anbau (Werkstatt/Büro) zugeordnet. Das heutige Bestandsgebäude erstreckt sich in seiner Grundfläche über die Bereiche, die in der Katasterkarte mit den Hausnummern 27 und 29 dargestellt sind. Eine bauliche Trennung besteht nicht. In der Örtlichkeit ist ausschließlich die Hausnummer 27 am Gebäude angebracht; die Hausnummer 29 wird im tatsächlichen Gebrauch nicht mehr verwendet. Für die Verkehrswertermittlung ist daher das gesamte Bestandsgebäude in seiner heutigen Ausdehnung maßgeblich, unabhängig von der historischen Hausnummernzuordnung. Die Angabe der Hausnummer 29 im Kataster dient lediglich der Dokumentation der früheren Nutzung und Adressierung.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eitorf, Blatt 4145, lfd. Nr. 10
Katasterangaben:	Gemarkung Eitorf, Flur 33, Flurstück 192 (372 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Siegburg, Abteilung 042 vom 11.08.2025 bin ich in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 54/25 beauftragt worden, ein Gutachten über den Grundbesitz Leienbergstraße 27, 29, 53783 Eitorf zu erstellen. <u>Auftrag:</u> Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a ZVG <u>Zusätzlicher Auftrag:</u> 1. Falls in Abteilung II des Grundbuchs Reallasten oder Dienstbarkeiten eingetragen sind, wird um gesonderte Bewertung und getrennte Ausweisung gebeten. 2. 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). 3. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren ggf. ladungsfähige Anschrift festzustellen. 4. Es wird gebeten, die amtliche Hausnummer festzustellen.
-----------------	---

	5. Bei Eigennutzung die auch sonstigen im Objekt lebenden Personen namentlich sowie das Verwandtschaftsverhältnis zu ermitteln.
Besonderheiten:	Eine Innenbesichtigung des Objekts war im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich. Der Gutachter wurde beauftragt, den Verkehrswert auf Basis der äußeren Besichtigung und der vorliegenden Unterlagen zu ermitteln.
Wertermittlungsstichtag:	27.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am 27.10.2025 statt. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 06.10.2025 ordnungsgemäß und fristgerecht zur Besichtigung eingeladen. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, da die Eigentümer / Bewohner dieser nicht zugestimmt haben. Das Objekt konnte daher ausschließlich von außen und durch Einsicht in den unzugänglichen Bereich soweit möglich besichtigt werden. Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, der vorliegenden Bauunterlagen, der amtlichen Kataster- und Luftbilddaten sowie der marktüblichen Erfahrungswerte zu vergleichbaren Objekten. Die vorliegenden Bauunterlagen sind unvollständig. Eine vollständige bauordnungsrechtliche Prüfung oder eine abschließende Beurteilung der inneren Bau- und Ausstattungsqualität war daher nicht möglich. Auf mögliche Abweichungen zwischen den tatsächlichen Verhältnissen im Gebäudeinneren und den im Gutachten erforderlichen Annahmen wird ausdrücklich hingewiesen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige, ein Mitarbeiter der Sachverständigen, die Eigentümerin
Eigentümer:	XXXXXXXX
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum mit Auftragschreiben Amtsgericht Siegburg vom 11.08.2025 übermittelt Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 13.10.2025 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.10.2025 • Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreis vom 30.10.2025 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreis vom 03.12.2025 • Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Eitorf vom 24.10.2025 • Kanalanschlussbescheinigung der Gemeinde Eitorf vom 16.10.2025 • Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis vom 13.10.2025 zur

Wohnungsbindung

- Auskunft über das Bauplanungsrecht der Gemeinde Eitorf vom 13.10.2025
- Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Eitorf vom 13.11.2025
- Auskunft aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis
 - Baugenehmigung vom 03.10.1988 zur Errichtung eines Satteldachs auf dem Flachdach des Wohn- und Geschäftshauses
 - Grundriss Obergeschoss, Schnitt, Ansichten zur Dachaufstockung vom 30.03.1988 mit Baugenehmigungsstempel vom 03.10.1988
 - Schlussabnahme zur Errichtung eines Satteldachs auf dem Flachdach des Wohn- und Geschäftshauses vom 17.05.1989
 - Berechnung umbauter Raum und bebaute Fläche vom 05.04.1988 zur Dachaufstockung
 - Lageplan vom 22.09.1988 mit Baugenehmigungsvermerk vom 03.10.1988
 - Karteikarte aus der Bauakte zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses aus der sich das Datum der Baugenehmigung vom 14.06.1973 ergibt
- Bodenrichtwertauskunft aus Boris.nrw
- Marktberichte
- Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf 2025
- Übersichtskarte
- Stadtplan

Ende der Recherche am 03.12.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Eitorf/Ew. rd. 19.172 (Stand 12/2024)

Die Gemeinde Eitorf liegt im südöstlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises (Kreisstadt Siegburg) in Nordrhein-Westfalen. Die südliche Gemeindegrenze ist gleichfalls Grenze zu Rheinland-Pfalz. Unmittelbar an der Sieg gelegen, grenzt Eitorf an die Ausläufer des „Bergischen Landes“ sowie des „Westerwaldes“. Die Höhenlage der Gemeinde Eitorf beträgt 83 Meter ü.M. im Ortszentrum und 388 Meter ü.M. auf der höchsten Erhebung, dem „Hohen Schaden“ (im Bereich des Wandergebietes „Hüppelröttchen“). Eitorf ist mit einer Grundfläche von 7006 Hektar Flächengemeinde, mit der Struktur eines Mittelzentrums (Industrie und Gewerbe, ausgedehnte Gewerbeflächen). Das Gemeindegebiet gliedert sich in den zentralen Ortskern, daran angrenzende Neubaugebiete sowie idyllisch gelegene Außenorte. Die Autobahnanbindung besteht zur A 3: Richtung Köln in westlicher Richtung durch das Siegtal über die L 333 bis zur Anschlussstelle Hennef (ca. 15 Autominuten), Richtung Frankfurt in südlicher Richtung bis zur Anschlussstelle Bad Honnef/Linz (ca. 20 Autominuten). Mit dem S-Bahnanschluss (Köln-Au) sowie der Regional-Express-Anbindung (Köln-Siegen) besteht eine gute Schienenanbindung. Die L 86 führt in nordsüdlicher Richtung durch das Gemeindegebiet mit direkter Anbindung an die B 8 in Richtung Hennef-Altenkirchen. In westöstlicher Richtung verläuft die L 333 (Siegtalstraße) von Hennef nach Windeck.

Großraum/Einzugsbereich:	Mittelzentrum, Einzugsbereich im direkten Umland gelegen
--------------------------	--

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>
	Siegburg ca. 25,5 km
	Bonn ca. 35,5 km
	Köln ca. 53,5 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u>
	Autobahnanschlussstelle
	A 560 in ca. 13,5 km
	A3 in ca. 19,5 km
	<u>Bahnhof:</u>
	Eitorf ca. 1,0 km entfernt
	<u>Flughafen:</u>
	Flughafen Köln/Bonn ca. 39,5 km entfernt

Demografie:	Stand 12/2024 19.172 EW Prognose 2050 18.241 EW (Quelle: Landesdatenbank NRW)
SVP-Beschäftigte:	5.040 (Stand 12.2024) (Quelle: Landesdatenbank NRW)
Kaufkraftindex 2025:	89,7 (Quelle: IHK Bonn, Marktdaten MB Research)
Zentralität 2025:	96,2 (Quelle: IHK Bonn, Marktdaten MB Research)
Arbeitslosenquote:	5,8 % (Rhein-Sieg-Kreis), Landes-Ø: 7,7 % Bundes- Ø 6,2 % (Stand 10/2025) (Quelle: Statistik Arbeitsagentur)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Ortsteil Eitorf. Die Lage ist geprägt durch Wohn und Gewerbeimmobilien.
Beurteilung der Lage:	Mittlere Wohnlage
Nahverkehrsmittel:	Der Bahn- und Busbahnhof sind fußläufig in 1,0 km zu erreichen
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sowie Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung
Schulen:	Eine Grundschule ist in Eitorf Zentrum und 3 weitere Grundschulen sind in den Außenorten vorhanden. Weiterführende Schulen, Gymnasium, Sekundarschule im Zentralort Eitorf vorhanden. Gesamtschule in der benachbarten Gemeinde Windeck, Ortsteil Herchen ca. 7,0 km entfernt.
umliegende Bebauung:	ein- bis dreigeschossige Wohn- und Gewerbeimmobilien
Immissionen:	lagertypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteinfluss
Hochwasser (Zürs):	Laut ZÜRS-Abfrage wird das Objekt der Gefährdungsklasse GK1 zugeordnet, sehr geringe Gefährdung.
Topografie	Das Grundstück befindet sich in ausgeprägter Hanglage. Zur Straßenseite (Westen) fällt das Gelände leicht ab, während der rückwärtige Grundstücksbereich in östlicher Richtung deutlich ansteigt und unmittelbar an das Gebäude anschließt.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Flur 33, Flurstück 192 <u>Straßenfront</u> Ca. 25,65 m
-------------------	--

Mittlere Breite
Ca. 25,65 – 27,15 m

Mittlere Tiefe
Ca 18,40 – 20,60 m

Grundstücksgröße
372 m²

Grundstückszuschnitt
unregelmäßig
Garten rückwärtig nach Osten ausgerichtet

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, Tempo-30-Zone.
Straßenausbau:	Asphaltiert, endgültig ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss in der öffentlichen Straße; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird von einem ortsüblichen und tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen zur Tragfähigkeit oder zum Grundwasserstand liegen nicht vor und wurden im Rahmen der Bewertung nicht durchgeführt. Aus der Topografie resultierende übliche Feuchte- und Beanspruchungserscheinungen im hangseitigen Sockelbereich können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden; konkrete Auffälligkeiten waren im Rahmen der Außenbesichtigung jedoch nicht feststellbar. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei von unterirdischen baulichen Anlagen oder sonstigen Einbauten ist. Die Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 30.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie den im Bodenrichtwert enthaltenen Marktannahmen entspricht. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen oder baugrundtechnische Nachforschungen wurden nicht vorgenommen und waren nicht Gegenstand des Auftrags.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum vor. Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abteilung II
---------------------------------------	--

eingetragen:

Lfd. Nr. 2 zu 1; Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Siegburg, 42 K 54/2025). Eingetragen am 17.07.2025.

Die Eintragung ist ohne Werteeinfluss.

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

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück Flur 33, Flurstück 192 sind gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 03.12.2025 folgende Baulasten eingetragen:

1. Sicherung der Abstandsfläche (Baulast-Nr. 19206/1988),
2. Sicherung der Abstandsfläche (Baulast-Nr. 19207/1988),
3. Bauwich (Baulast-Nr. 19024/2018; Fortschreibung einer früheren Baulast).

Die Baulasten dienen ausschließlich der Sicherung erforderlicher Abstandsflächen zugunsten der benachbarten Grundstücke. Die bestehende Bebauung hält diese Abstandsflächen ein; die Baulasten führen daher zu keiner Einschränkung der bestehenden Nutzung.

Eine weitergehende Einschränkung der Bebaubarkeit über die aufgrund der Topografie und des Grundstückszuschnitts bereits bestehenden Grenzen hinaus ergibt sich nicht. Ein werterheblicher Einfluss auf den Verkehrswert besteht nicht.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Wohnungsbindung:

Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 13.10.2025 besteht beim Rhein-Sieg-Kreis keine Eintragung gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 13.10.2025 per E-Mail liegt das Bewertungsobjekt im Bebauungsplan Nr.10, Krankenhaus.

WA (Allgemeines Wohngebiet)
 Max. 2-geschosse
 GRZ = 0,4
 GFZ = 0,8
 o= offene Bauweise
 SD= Satteldach 30°/ 45°

Die Beurteilung der Bebauung richtet sich nach § 30 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Erschließungs- Straßenbaubeiträge:

Das Bewertungsgrundstück wird über die öffentliche Straße „Leienbergstraße“ erschlossen. Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 24.10.2025 gilt die Erschließungsanlage als endgültig hergestellt, sodass Erschließungsbeiträge nicht mehr anfallen.

Im Jahr 2022 wurde eine Straßenausbaumaßnahme gemäß § 8 KAG NRW durchgeführt. Diese Maßnahme ist noch nicht abgerechnet. Gemäß der „Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge“ übernimmt das Land Nordrhein-Westfalen die kommunalen Straßenbaubeiträge zu 100 %, sodass nicht mit einer Belastung der Anlieger zu rechnen ist.

Kanalanschlussbeiträge:

Lt. Auskunft der Gemeindewerke Eitorf vom 16.10.2025 sind die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 33, Flurstück 192 erhoben und beglichen. Das Grundstück ist damit als abgegolten anzusehen.

Hinweis:

Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine weiteren öffentlich-rechtlichen Abgaben oder Anschlussbeiträge für die bereits hergestellten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen zu entrichten sind.

Unabhängig davon können künftige kommunale Maßnahmen (z. B. erneute Straßenausbaumaßnahmen, Kanalmodernisierungen oder sonstige infrastrukturelle Maßnahmen) nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu weiteren Beiträgen

führen. Eine rechtliche Prüfung möglicher zukünftiger Beitragspflichten ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Laut Auskunft der Meldebehörde sind im Bewertungsobjekt insgesamt vier Personen gemeldet.

Konkrete Mietverträge oder Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen lagen dem Gutachter nicht vor. Eine Überprüfung von Mietzahlungen, Miethöhen oder vertraglichen Vereinbarungen war daher nicht möglich.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung sowie der baulichen Gegebenheiten ist von zwei getrennten Wohneinheiten auszugehen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; eine abschließende Prüfung des tatsächlichen Wohnungszuschnitts konnte daher nicht vorgenommen werden.

Die Wertermittlung im Ertragswertverfahren erfolgt auf Grundlage marktüblicher Mieten für eine übliche, voll vermietete Nutzung, um den objekttypischen Ertrag gemäß § 6 und §§ 17–20 ImmoWertV abzubilden. Auf mögliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der im Gutachten unterstellten Nutzung wird hingewiesen.

2.9 Nutzungsunterstellung (bewertungsrelevant)

Da keine vollständigen Bauunterlagen zu späteren Nutzungsänderungen vorlagen und eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird für die Wertermittlung die bestehende Wohnnutzung mit zwei Wohneinheiten unterstellt. Das Objekt wird seit vielen Jahren tatsächlich als Wohngebäude genutzt; Hinweise auf ein bauaufsichtliches Einschreiten liegen nicht vor.

Die Bewertung erfolgt daher gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungstichtag.

Eine bauordnungsrechtliche Prüfung der Zulässigkeit einzelner Nutzungen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Ein evtl. angebrachter Abschlag stellt nicht die tatsächlich zu erwartenden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden- und Mängel dar, sondern es ist die Höhe zu berücksichtigen, wie sie die Mehrzahl der Marktteilnehmer beurteilen würde.

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

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

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<p>Aus den vorliegenden Bauakten ergibt sich, dass auf dem Grundstück ursprünglich ein Wohn- und Geschäftshaus bestand, zu dem neben dem heutigen Wohngebäude auch ein gewerblich genutzter Anbau (Werkstatt/Büro, Hausnummer 29) gehörte. Bei der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass dieser frühere Anbau nicht mehr als Gebäudeteil vorhanden ist. Im seitlichen Grundstücksbereich sind jedoch deutliche Rückbaus Spuren erkennbar, darunter Reste einer ehemaligen Stützmauer, Fundamentfragmente, eine ältere, nicht mehr intakte Außentreppe sowie unbefestigte und unregulierte Bodenflächen. In den eingesehenen Unterlagen fanden sich keine Nachweise über eine bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzungsänderung, den Rückbau des Anbaus oder eine aktualisierte Bauzustandsbeschreibung.</p> <p>Mangels entsprechender behördlicher Nachweise kann nicht beurteilt werden, ob der Rückbau bauordnungsrechtlich genehmigt wurde oder ob der derzeitige Gebäudebestand dem genehmigten Zustand entspricht.</p> <p>Die Bewertung erfolgt daher ausschließlich nach dem aktuell vorhandenen baulichen Zustand, also nach dem heute vorhandenen freistehenden Wohngebäude (Zweifamilienhaus). Diese Vorgehensweise entspricht § 6 und § 15 ImmoWertV, wonach die tatsächlichen Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen sind.</p> <p>Eventuelle Abweichungen zwischen dem genehmigten und dem tatsächlichen Bestand können wertrelevant sein. Eine rechtliche Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des heutigen Gebäudebestandes ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens und wird nicht zugesichert.</p>
Baujahr:	<p>Aus den eingesehenen Unterlagen ergibt sich, dass das heute vorhandene Wohngebäude im Jahr 1973 errichtet wurde. Eine bauordnungsrechtliche Schlussabnahme ist für Juni 1974 dokumentiert. Für die Wertermittlung wird das Baujahr 1973 als maßgeblich angesetzt.</p>
Energieeffizienz:	<p>Energieausweis liegt nicht vor</p>
Außenansicht:	<p>Das Gebäude zeigt ein heterogenes Fassadenbild, das aus verschiedenen, bauzeittypischen Materialien besteht. Die straßenseitige Fassade ist im Bereich des Untergeschosses mit einer Klinkerfassade ausgeführt, während die Obergeschosse überwiegend verputzt und gestrichen sind. Die Giebelflächen sind sowohl straßen- als auch rückseitig mit einer Schieferverkleidung versehen.</p> <p>Auf der nordöstlichen Gebäudeseite befindet sich der Bereich des früheren Anbaus (ehemals Haus Nr. 29), der zurückgebaut wurde. Infolgedessen zeigt die Fassade dort fehlende bzw. nicht geschlossene Putz- und Anschlussflächen, teils provisorisch abgedeckte Wandbereiche sowie Rückstände der ehemaligen Bebauung (u. a. Fundamentreste, alte Treppenanlage, unbefestigte Freiflächen).</p> <p>Rückseitig wird das Gebäude durch das ansteigende Gelände des Hangs teilweise verdeckt. Von der Straßenseite aus ist das</p>

Gebäude vollständig einsehbar; sichtbar sind alters- und witterungsübliche Gebrauchsspuren, jedoch keine erheblichen, akut erkennbaren strukturellen Schäden.

Insgesamt ergeben sich aufgrund der Mischung aus verputzten Fassadenflächen, Schieferverkleidungen und der teilweisen Klinkerausführung sowie des nicht vollständig hergerichteten Abrissbereichs uneinheitliche Fassadenzustände.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der unvollständigen Bauunterlagen konnte die tatsächliche Raumaufteilung nicht verifiziert werden.

Für das Obergeschoss liegt ein geprüfter Grundriss mit Baugenehmigungsvermerk vom 03.10.1988 vor. Auf dieser Grundlage wird die Raumaufteilung der oberen Wohnung beschrieben.

Für das Erdgeschoss liegen keine Grundrisse vor. Es wird unterstellt, dass dort eine weitere Wohnung mit einer ähnlich strukturierten, wohnungsüblichen Raumaufteilung vorhanden ist. Diese Annahme erfolgt ausschließlich zur Durchführung der Wertermittlung und stellt keine Feststellung des tatsächlichen baulichen Bestandes dar.

Im Untergeschoss befinden sich straßenseitig zwei integrierte Garagen. Weitere Kellerräume oder Nebenflächen konnten mangels Innenbesichtigung und fehlender Unterlagen nicht festgestellt werden; deren Vorhandensein wird weder vorausgesetzt noch ausgeschlossen.

Raumaufteilung Obergeschoss:

Die Wohnräume des Obergeschosses ergeben sich aus dem vorliegenden Grundrissplan.

Die ehemals im Plan dargestellte Nutzfläche „Dachdeckerwerkstatt / Büro“ gehörte zum mittlerweile zurückgebauten Anbau (ehem. Haus Nr. 29) und ist im heutigen Bestand nicht mehr vorhanden.

Die tatsächliche Raumaufteilung des verbleibenden Wohnraums im Obergeschoss stellt sich laut Plan daher wie folgt dar:

- Diele
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Spind / Abstellraum
- Bad

Straßenseitig besteht ein Balkon.

Erdgeschoss (Unterstellung mangels Innenbesichtigung und fehlender Pläne):

Für das Erdgeschoss liegen weder Grundrisse noch eine Innenbesichtigung vor, sodass der tatsächliche Wohnungszuschnitt nicht überprüft werden konnte.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der erkennbaren Nutzung wird unterstellt, dass sich im Erdgeschoss eine weitere Wohnung mit üblicher, wohnungsähnlicher Raumstruktur befindet. Es wird daher angenommen, dass folgende Räume vorhanden sind:

- Wohnraum
- Schlafräume
- Küche
- Bad
- Diele / Flur

Diese Annahme erfolgt ausschließlich zur Durchführung der Wertermittlung gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV und stellt keine Feststellung des tatsächlichen Bestands dar.

Untergeschoss:

Straßenseitig sind zwei integrierte Garagen vorhanden.

Weitere Kellerräume oder Nebenflächen konnten mangels Innenbesichtigung und fehlender Bauunterlagen nicht festgestellt werden.

Deren Vorhandensein wird weder vorausgesetzt noch ausgeschlossen.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Zugang zu den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss über eine Außentreppe mit Betonstufen, Podest und teilweise Stahlgeländer. Angaben zu einer möglichen Innentreppe im Gebäude sind mangels Innenbesichtigung nicht möglich.
Hauseingang(sbereich):	<u>Eingangstüren:</u> Eingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt.
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> • Dachkonstruktion: Holzdach mit Pfetten- und Sparrenkonstruktion • Dachform: Satteldach • Dacheindeckung: Betondachsteine • Dachgeschoss: nicht ausgebaut; nur von außen beurteilbar

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, konnten keine Feststellungen zur Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Sanitärinstallation sowie zur Lüftungs- und Warmwasserversorgung getroffen werden. Es wird eine den Baualtersverhältnissen entsprechende durchschnittliche technische Ausstattung angenommen.

Versorgungsanlagen (Hausanschlüsse):

Von außen erkennbar ist das Gebäude an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Wasser und Abwasser) angeschlossen. Angaben zur Lage, Ausführung und zum technischen Zustand der Hausanschlüsse sowie der Leitungsanlagen innerhalb des Gebäudes sind mangels Innenbesichtigung und fehlender Unterlagen nicht möglich.

Die Funktionsfähigkeit wird im Rahmen der Wertermittlung lediglich unterstellt.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung beruht ausschließlich auf der Außenbesichtigung und auf den vorhandenen Bauunterlagen. Angaben zum Innenausbau können nicht gemacht werden.

Bodenbeläge:	keine Angabe möglich
Wandbekleidungen:	keine Angabe möglich
Deckenbekleidungen:	keine Angabe möglich
Fenster:	EG-OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung DG: Alufenster mit Isolierverglasung Alter der Fenster nicht feststellbar

Türen:	Eingangstüren: Kunststofftüren mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> keine Angabe möglich Garagen im Untergeschoss 2 Stahlschwingtore
sanitäre Installation:	Laut genehmigtem Grundrissplan (OG) Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken vorhanden. Weitere Angaben nicht möglich.
besondere Einrichtungen:	keine Angabe möglich
Grundrissgestaltung:	Laut vorliegendem Grundriss zweckmäßig.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	ohne Auffälligkeiten; im Rahmen der Hanglage üblich
Besondere Bauteile:	Außentreppe, Eingangspodest (mangels Innenbesichtigung keine weiteren Angaben)
Besondere Einrichtungen:	keine Angabe möglich
Bauschäden und Baumängel:	(Ausschließlich äußerlich erkennbar) <ul style="list-style-type: none"> • Unfertige Fassadenbereiche infolge des Rückbaus des früheren Anbaus (Haus Nr. 29) • fehlender Oberputz • offene bzw. ungeschützte Wandanschlüsse • provisorische Abdeckungen • Rückstände der früheren Bebauung (Fundamentreste, alte Treppenteile, Mauerwerksreste) • unebene und unbefestigte Geländeoberfläche im Abrissbereich • alters- und witterungsbedingte Fassadenspuren • hangseitiger Sockelbereich potenziell feuchtegefährdet (keine konkreten Schäden sichtbar)
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich nach äußerem Eindruck in einem dem Baujahr entsprechenden, teilweise instandsetzungsbedürftigen Zustand. Modernisierungen sind nicht durchgängig feststellbar. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der technische und ausstattungsmäßige Zustand der Innenräume nicht beurteilt werden.

3.3 Nebengebäude

Nebengebäude sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden.
Die im Untergeschoss integrierten Garagen stellen Bestandteil des Hauptgebäudes dar und gelten nicht als separate Nebengebäude.

Der frühere Anbau (ehem. Haus Nr. 29), der als Werkstatt/Büro genutzt wurde, wurde zurückgebaut.
Im Bereich des ehemaligen Anbaus sind noch bauliche Rückstände (z. B. Fundamentfragmente, Treppenreste) sowie eine unbefestigte Geländeoberfläche vorhanden.

3.4 Außenanlagen

Erschließung und Zugang:

Zugang über die Leienbergstraße; Hauseingang über Außentreppe.

Garagenvorbereich:

Vor den zwei integrierten Garagen befindet sich eine befestigte Fläche aus Betonsteinpflaster in altersentsprechendem Zustand.

Terrassenbereich (rückwärtig EG):

Rückwärtig befindet sich eine befestigte Terrasse aus Betonplatten, die der EG-Wohnung zuzuordnen ist. Zum ansteigenden Hang sowie zur seitlich verlaufenden öffentlichen Treppe besteht eine einfache Einfriedung bzw. Sichtabgrenzung durch einen Holzlattenzaun.

Rückwärtige Hangfläche:

Direkt hinter der Terrasse steigt das Gelände deutlich an (Hanglage); die Fläche ist überwiegend unbefestigt und bewachsen.

Abrissbereich (ehem. Haus Nr. 29):

Auf der nordöstlichen Seite befindet sich der Bereich des zurückgebauten Anbaus.

Die Fläche weist unbefestigtes Gelände, Fundament- und Treppenreste sowie sichtbar unvollständige Fassadenanschlüsse auf.

Einfriedungen und Vegetation:

Teilweise einfache Einfriedungen; rückwärtiger Hang mit üblicher Vegetation.

Weitere Außenanlagen sind nicht vorhanden.

4 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Zweifamilienhaus

Bruttogrundfläche anhand Grundriss Obergeschoss mit
Baugenehmigungsvermerk vom 03.10.1988 für
Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
ermittelt mit

ca. 418 m²

Wohnfläche

Grundriss Obergeschoss (genehmigt), aus der Bauakte
aus der Bauakte
Obergeschoss aus Plan ermittelt:
Erdgeschoss (Wohnflächenmäßige Unterstellung):

ca. 79,61m²

ca. 79,61m²

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Aus der Bauakte stand lediglich ein genehmigter Grundriss des Obergeschosses mit Baugenehmigungsvermerk vom 03.10.1988 zur Verfügung.

Auf dieser Grundlage wurde die Wohnfläche für das Obergeschoss ermittelt.

Für das Erdgeschoss lagen keine Grundrisse vor.

Aufgrund der erkennbaren Gebäudeaußenmaße sowie der üblichen Bauweise vergleichbarer Zweifamilienhäuser wird die Wohnfläche des Erdgeschosses gutachtlich in gleicher Größenordnung wie im Obergeschoss unterstellt.

Diese Annahme dient ausschließlich der Durchführung der Wertermittlung und stellt keine Feststellung der tatsächlichen Wohnfläche dar.

Abweichungen der tatsächlichen Wohnflächen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Leienbergstraße 27, 29 zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	ld. Nr.	
Eitorf	4145	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eitorf	33	192	372 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie unter Berücksichtigung der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mithilfe des **Ertragswertverfahrens** gemäß §§ 27–34 ImmoWertV ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, das nach den tatsächlichen Verhältnissen, der baulichen Struktur und der örtlichen Marktsituation überwiegend zur Wohnraumvermietung geeignet ist und üblicherweise nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt wird. Der objekttypische Wert bestimmt sich daher primär aus den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen.

Das Sachwertverfahren wurde nicht ergänzend herangezogen, da der Sachwert bei vermieteten Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht marktbestimmend ist und die Marktteilnehmer ihre Preisfindung überwiegend am Ertrag orientieren.

Ein weiteres Verfahren würde gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn erwarten lassen und wäre für den vorliegenden Objekttyp nicht zweckdienlich.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher **ausschließlich im Ertragswertverfahren**, welches für Objekte dieser Art das am Markt maßgebliche Wertbild abbildet.

Beim allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 Abs. 1 ImmoWertV) ergibt sich der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Reinertrag wird hierbei um die angemessene Bodenwertverzinsung bereinigt und anschließend kapitalisiert.

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren wird zwischen dem allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV21) und dem vereinfachten Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV21) unterschieden, die indessen mathematisch identisch sind und daher zum selben Ergebnis führen. Im folgenden wird das allgemeine Ertragswertverfahren verwendet.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen sowie des Bodens. Beim allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus dem nach § 40 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes (bzw. hier: des Bodenwertanteils) verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 28 ImmoWertV 21) ermittelt.

Der **Bodenwert** wird getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens

für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt **360,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bemerkung	=	Leienbergstraße 11

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	372 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 sowie an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 360,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	27.10.2025	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	MI (gemischte Baufläche)	MI (gemischte Baufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	360,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	-	372	×	1,00	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	II	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	360,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 360,00 €/m ²	
Fläche	×	372 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 133.920,00 € rd. 134.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 insgesamt rd. **134.000,00 €**.

5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Der zonale Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsgrundstücks wurde dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW (Gutachterausschuss für den Rhein-Sieg-Kreis) entnommen. Der Richtwert bezieht sich auf ein typisches, voll erschlossenes Grundstück der entsprechenden Bodenrichtwertzone bei durchschnittlicher Lagequalität und durchschnittlicher Grundstücksgröße.

E02

Zunächst wird der Bodenrichtwert an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 angepasst. Aufgrund der aktuellen konjunkturellen Bodenpreisentwicklung wird nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für den Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf kein Zuschlag vorgenommen. Der Bodenrichtwert wird daher unverändert mit 360,00 €/m² in die Bodenwertermittlung übernommen.

E 03

Das Bewertungsgrundstück weist mit 372 m² eine Größe auf, die im Rahmen der in der Bodenrichtwertzone üblichen Grundstücksgrößen liegt.

Die Hanglage ist im Straßenzug der Leienbergstraße abschnittsweise üblich. Da die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks dadurch nicht eingeschränkt wird, liegt keine abweichende Grundstücksqualität vor, die eine Anpassung des Bodenrichtwerts erfordern würde.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. In einem zweiten Schritt werden die Abweichungen als overrent / underrent, d.h. Überzahlung / Unterzahlung, ermittelt und unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfasst.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Es sind nicht die tatsächlich anfallenden Kosten anzusetzen, sondern Bewirtschaftungskosten gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses. Dies ist der Kostenansatz der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse des Landes NRW).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4 Ertragswertermittlung

5.5 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	79,61		7,25	577,17	6.926,04
	2	Wohnung 1. OG	79,61		7,25	577,17	6.926,04
	3	Garage UG		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			161,22	-		1.234,34	14.812,08

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.812,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	3.549,32 €
jährlicher Reinertrag	=	11.262,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,80 % von 134.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	3.752,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.510,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,117
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	151.093,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	134.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	285.093,96 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	285.093,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	-	7.554,70 €
Ertragswert	=	267.539,26 €
	rd.	268.000,00 €

5.6 Erläuterung zur vorangegangenen Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis zur Modellkonformität

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) ist das Ertragswertverfahren in der Weise anzuwenden, wie es der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze praktiziert hat.

Berechnungsgrundlage ist das vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bewertungsmodell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze gemäß ImmoWertV 2021, das im Grundstücksmarktbericht unter Abschnitt 8.1 dokumentiert ist.

Hiernach wurden die Liegenschaftszinssätze modellkonform auf Grundlage der ImmoWertV abgeleitet und im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung entsprechend angewendet.

Mietflächen

Die Wohnfläche des Obergeschosses wurde anhand des vorliegenden Grundrisses mit ca. **79,61 m²** ermittelt.

Für das Erdgeschoss lagen keine Pläne vor; aufgrund der identischen Außenmaße und der üblichen Bauweise vergleichbarer Zweifamilienhäuser wird eine gleich große Wohnfläche unterstellt. Die Gesamtwohnfläche beträgt damit **159,22 m²**.

Zur Plausibilisierung wurde das Verhältnis zwischen Wohnfläche und der aus der Baugenehmigungszeichnung ableitbaren Bruttogrundfläche (BGF ca. 104,50 m² je Geschoss) herangezogen. Die resultierende Ausnutzungskennziffer von **rd. 0,76** entspricht dem für Gebäude der Baualtersklasse 1970er Jahre üblichen Bereich und bestätigt die Plausibilität der angesetzten Flächen.

Abweichungen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können nicht ausgeschlossen werden.

Rohhertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von vergleichbaren Mietwerten für Objekte ähnlicher Art, Lage und Ausstattung ermittelt. Hierbei wurden herangezogen:

- Vergleichsmieten aus dem IVD-Wohnpreisspiegel 2025,
- Auswertungen aus dem KSK-Immobilienmarktbericht 2025,
- sowie regionale Mietangebote aus geoport (Ausdruck vom 28.10.2025, Auswertungszeitraum April 2024 – Juni 2025).

Wesentliche Qualitätsunterschiede hinsichtlich Lage, Ausstattung und Belichtung wurden durch entsprechende Anpassungen der Vergleichsmieten berücksichtigt.

Vergleichsmieten:

Wohnen

Für die Gemeinde Eitorf liegt kein qualifizierter Mietspiegel vor. Zur Ableitung der marktüblichen Mieten wurden verschiedene Marktquellen herangezogen:

► IVD Wohnpreisspiegel 2025

Gemeinde Eitorf	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert
Bestand	6,75	7,25	8,00	9,00

► KSK Immobilien Marktbericht 2025

Gemeinde Eitorf	Bis 90 m ²	Bis 120 m ²	ab 120 m ²	Preisspitzen
Bestand	9,21	9,06	-	12,00

Eine Auswertung des Mietwohnungsmarktes über GEOport für den Zeitraum April 2024 bis Juni 2025 weist für Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 m² und 90 m² Mietangebote in einer Spanne von 6,14 €/m² bis 11,20 €/m² aus.

Die Auswertung bildet den allgemeinen Mietwohnungsmarkt der Gemeinde Eitorf ab.

Mietansatz (marktüblich erzielbare Mieten)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Marktquellen, der Wohnlage, der Bauweise, des äußeren Instandhaltungszustands sowie der Nutzungsart werden folgende monatliche Nettokaltmieten angesetzt:

Wohnung	Wohnfläche	Ansatz €/m ²	monatlich €	jährlich €
Erdgeschoss	79,61 m ²	7,25	577,17	6.926,04 €
Obergeschoss	79,61 m ²	7,25	577,17	6.926,04 €

Stellplätze

Stellplätze

Für den regionalen Markt werden Garagenmieten im Bereich von 15 € bis 40 € monatlich ausgewiesen (Rheinische Immobilienpreise, Stand 2023). Unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnlage, der integrierten Bauweise der Stellplätze und der Marktsituation in der Gemeinde Eitorf wird eine marktübliche Miete von 40 € pro Garage und Monat angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit diese nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Sie setzen sich zusammen aus:

- Verwaltungskosten, die bei angemessener Bewirtschaftung entstehen
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Sachverständige ermittelt die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die einschlägige Literatur sowie unter Berücksichtigung der Methodik zur Herleitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes. Die Ableitung erfolgt im Einklang mit § 17 ImmoWertV, wonach die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblichen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen sind.

Wohnen

	Instandhaltung	Verwaltung	Mietausfallwagnis
Wohnen EG	14,00 EUR/m ²	359,00 EUR/pauschal	2,0% v. Rohertrag
Wohnen OG	14,00 EUR/m ²	359,00 EUR/pauschal	2,0% v. Rohertrag

Wohnen EG	79,61 m ²	x	14,00 EUR/m ²	1.114,54 EUR/Jahr
Wohnen OG	79,61 m ²	x	14,00 EUR/m ²	1.114,54 EUR/Jahr

Verwaltungskosten pauschal 359 EUR je Wohnung

Mietausfallwagnis Wohnungen EG, OG 2% vom Rohertrag 13.852,08 EUR = 277,04 EUR

Stellplätze

	Instandhaltung	Verwaltung	Mietausfallwagnis
Garagenstellplatz	106,00 EUR/m ²	47,00 EUR/Stck.	2,0% v. Rohertrag

Verwaltungskosten pauschal 47 EUR/Stck.

Mietausfallwagnis 2 Stellplätze 2% vom Rohertrag 960,00 EUR = 19,20 EUR

Insgesamt ergeben sich jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von rd. 3.549 EUR, was einem Anteil von 23,96 % des Rohertrages entspricht. Diese Größenordnung liegt im marktüblichen Bereich.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für Dreifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,4, Standardabweichung +/- 0,4 veröffentlicht.

► Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	%	Jahre	Jahre
2,4	Ø 25,8	25	182	2.465	7,89	22,3	40	80
± 0,4	± 5,3		± 46	± 533	± 1,62	± 5,0	± 14	

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Risikolage (fehlende Innenbesichtigung, unbekannter Modernisierungsstand, äußerlich erkennbare bauliche Beeinträchtigungen, verkürzte wirtschaftliche

Restnutzungsdauer) wird ein Zinssatz am oberen Rand dieses durch Marktstreuung beschriebenen Orientierungsbereichs angesetzt.

Für die Ertragswertermittlung wird daher ein Liegenschaftszinssatz von 2,8 % verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Keine

Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer für Zweifamilienhäuser rund 80 Jahre.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat in seinem Bewertungsmodell für Mehrfamilienhäuser ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, die im vorliegenden Fall modellkonform übernommen wird.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage des Baujahres 1973 sowie der Aufstockung und Erweiterung des Dach- und Obergeschosses im Jahr 1988 hergeleitet. Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer führen könnten, waren weder aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich noch im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, sodass der tatsächliche Modernisierungsstand der technischen Gebäudeausstattung und der Innenräume nicht beurteilt werden konnte.

Der äußere Zustand des Gebäudes weist aufgrund des Rückbaus des früheren Anbaus (ehem. Haus Nr. 29) lokale bauliche Beeinträchtigungen wie fehlende Fassadenoberflächen, offene Anschlussstellen und unbefestigte Geländebereiche auf. Diese wirken sich jedoch nicht auf die wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes als bauliche Einheit aus und begründen daher keine Verkürzung der Restnutzungsdauer. Die hieraus resultierenden Wertminderungen werden gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt und führen nicht zu einer Doppelberücksichtigung im Rahmen der Restnutzungsdauer.

Ausgehend von einer typisierten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohngebäude dieser Baualtersklasse und unter Berücksichtigung des erkennbaren Erhaltungszustands sowie des nicht bekannten Modernisierungsstandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 30 Jahre geschätzt. Diese Schätzung erfolgt gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV auf Grundlage der tatsächlichen, am Bewertungsstichtag vorgefundenen Verhältnisse.

Alterswertminderung

Die wirtschaftliche Alterswertminderung wird im Ertragswertverfahren nicht gesondert in Prozent angegeben, sondern ergibt sich vollständig aus der angesetzten Restnutzungsdauer und dem dafür maßgeblichen Vervielfältiger gemäß §§ 28–30 ImmoWertV.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 30 Jahren ist die wirtschaftliche Entwertung im Vervielfältiger bereits enthalten.

Eine gesonderte Ausweisung einer prozentualen Alterswertminderung oder eines Neuherstellungswertes erfolgt im Ertragswertverfahren nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Besonderheiten zu berücksichtigen, die im Bodenrichtwert sowie im Reinertrags- und Gebäudewertanteil nicht enthalten sind. Beim Bewertungsobjekt liegen solche besonderen Merkmale vor, die sich aus dem Rückbau des früheren Anbaus (ehem. Haus Nr. 29) sowie dem hierdurch bedingten Zustand der Fassaden- und Geländeflächen ergeben. Diese Besonderheiten wirken sich nicht auf die wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes aus und werden daher nicht über die Restnutzungsdauer, sondern als gesonderter wertmindernder Posten innerhalb des Ertragswertverfahrens berücksichtigt.

• Rückbaubedingte bauliche Beeinträchtigungen

Auf der nordöstlichen Gebäudeseite bestehen infolge des Rückbaus des früheren Anbaus bauliche und optische Beeinträchtigungen, die über die Merkmale eines marktüblichen Vergleichsgrundstücks hinausgehen. Hierzu zählen insbesondere:

- fehlende Fassadenoberflächen (Oberputz)

- offene und ungeschützte Anschlussstellen
- provisorisch abgedeckte Wandbereiche
- sichtbare Mauerwerksreste
- Fundament- und Treppenfragmente des früheren Anbaus
- unbefestigte, unebene und teilweise verwilderte Geländeflächen
- optisch nachteiliger Gesamteindruck des seitlichen Grundstücksbereichs

Diese Merkmale mindern sowohl die Nutzbarkeit des Grundstücksteils als auch das äußere Erscheinungsbild des Objekts und erfordern für einen marktüblichen Zustand entsprechende Wiederherstellungsmaßnahmen.

- **Eingeschränkte Nutzbarkeit des seitlichen Grundstücksbereichs**

Die baulichen Rückstände und die unzureichende Geländeverarbeitung führen zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit des seitlichen Grundstücksbereichs. Dieser Zustand ist nicht in den Bodenrichtwerten enthalten und stellt eine individuelle Besonderheit des Bewertungsobjekts dar.

- **Ansatz der Wertminderung (boG)**

Unter Berücksichtigung des Umfangs der beschriebenen Beeinträchtigungen sowie des marktüblichen Wiederherstellungsaufwands wird ein pauschaler Abzug als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie folgt angesetzt:

Position	Betrag
Wertminderung wegen Rückbau- und Fassadenfolgen sowie eingeschränkter Geländesituation	-10.000 €

Der Abzug wird als sachgerecht und marktüblich vertretbar beurteilt und berücksichtigt die objektbezogenen Besonderheiten ohne Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer oder den Reinertrag.

Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da beim Bewertungsobjekt lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte und damit keine verlässlichen Aussagen über den innenliegenden technischen Zustand, den Modernisierungsgrad, die installationsseitige Ausstattung sowie mögliche verdeckte Mängel getroffen werden können, wird zur Abgeltung der hieraus resultierenden Unsicherheiten ein Sicherheitsabschlag angesetzt.

Dieser betrifft ausschließlich den Gebäudewert und wird mit **5 % des Gebäudewerts (151.093,96 €)** bemessen.

Sicherheitsabschlag: – 7.554,70 €

5.7 Verkehrswert

Grundstücke mit einer Nutzungsart wie dem Bewertungsobjekt werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt. Der Verkehrswert orientiert sich daher am im vorstehenden Abschnitt hergeleiteten Ertragswert gemäß §§ 27–34 ImmoWertV.

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts wurde unter Berücksichtigung

- der marktüblich erzielbaren Erträge,
- der Bewirtschaftungskosten,
- der Bodenwertverzinsung,
- der Restnutzungsdauer,
- der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sowie
- eines Sicherheitsabschlags wegen der fehlenden Innenbesichtigung

zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 268.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Leienbergstraße 26, 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eitorf	4145	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eitorf	33	192

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 auf

rd. 268.000 €

(in Worten: zweihundertachtundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eitorf, den 28.11.2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan,

Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [03] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2018
- [04] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [05] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln: Bundesanzeiger Verlag 10. Auflage 2023
- [06] Schmitz, Krings u.a.: Baukosten 2024/25, 25. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [07] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf
- [09] Bodenrichtwert boris.nrw

[10] IVD-Wohn-Preisspiegel 2024/2025

[11] geoport Auswertung zu Wohnmieten April 2024 – Juni 2025

[12] Mietspiegel Rheinische Immobilienbörse Stand 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.25.5.0 erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Flurkarte vom 13.10.2025
- Anlage 02: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.11.2025 (Flurstücks- und Eigentumsnachweis)
- Anlage 03: Auskunft aus dem Bauplanungsrecht vom 13.10.2025
- Anlage 04: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.12.2025
- Anlage 05: Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.10.2025
- Anlage 06: Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 24.10.2025
- Anlage 07: Auskunft zu Kanalanschlussbeiträgen vom 16.10.2025
- Anlage 08: Grundriss Obergeschoss, Schnitt, Ansichten vom 30.03.1988 mit Baugenehmigungsvermerk vom 03.10.1988 (inkl. Abbruchgebäude Haus Nr. 29)
- Anlage 09: Wohnflächenberechnung Obergeschoss eigene Ermittlung anhand des Grundriss Obergeschoss mit Baugenehmigungsvermerk vom 03.10.1988
- Anlage 10: Lageplan vom 22.06.1988 aus der Bauakte
- Anlage 11: Karteikarte aus der Bauakte zum Neubau Wohn- und Geschäftshaus
- Anlage 12: Ausdruck ZÜRS Hochwassergefährdung vom 26.11.2025
- Anlage 13: Übersichtskarte
- Anlage 14: Stadtplan
- Anlage 15: Fotos