



**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-2504

**42 K 62/24**

## Verkehrswertgutachten - Internetfassung

### Wohngebäude

PLZ, Ort	<b>53809 Ruppichteroth-Winterscheid</b>
Straße	<b>Hauptstraße 41</b>
Ortsbesichtigung	12.12.2024
Wertermittlungsstichtag	12.12.2024



### Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

**273.000 €**

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

### 1.2 Fachliteratur

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

Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

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

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka  
Spezialimmobilien von A - Z  
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

### 1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

## 1.4 Allgemeines

### Auftraggeber

Mit Schreiben vom 18.11.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 62/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Hauptstraße 41 in 53809 Ruppichterath-Winterscheid" 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 12.12.2024

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 12.12.2024

Die Wohnung im OG konnte nicht von innen besichtigt werden. Lt. Angaben soll die Ausstattung mit den Wohnungen im EG und DG vergleichbar sein.

### Auskünfte

der Gemeinde Ruppichterath (Planungsamt etc.)  
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss etc.)  
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

## 2. Grundstück

### 2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 18.10.2024)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Winterscheid

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10111	1	Winterscheid	5	136	33 m <sup>2</sup>
10111	2	Winterscheid	5	137	278 m <sup>2</sup>
					<hr/> 311 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 1 zu 1) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Winterscheid Flur 5 Flurstück 135 (Blätter 454 und 455 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 11.02.2003
- 3 zu 1, 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

#### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung nicht vor.

#### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Ruppichterorth (Internetausgabe) geführt.

#### Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung 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	Gemeinde Ruppichteroth
Einwohner	rd. 10.500
Ortsteil	Winterscheid
Kaufkraftkennziffer	93,5 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 40 km Bonn ca. 32 km Kreisstadt Siegburg ca. 18 km Zentrum ca. 7 km (Ruppichteroth)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 8,5 km; A 3 ca. 13 km Bundesstraße(n) B 478 ca. 2,5 km; B 507 ca. 2,5 km Bahnhof ca. 10 km (Hennef) Bushaltestelle ca. 130 m
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Ruppichteroth vorhanden. Darüber hinaus in Neunkirchen, Hennef, Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,2 km Schulen ca. 0,2 km (Grundschule) In Ruppichteroth ist eine Sekundarschule vorhanden. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in Neunkirchen, Nümbrecht, Hennef und Waldbröl.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. 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	Ruppichteroth ist eine ländlich geprägte Kommune im Osten des Rhein-Sieg-Kreises. Sie grenzt östlich an den Oberbergischen Kreis mit der Gemeinde Nümbrecht und dem sog. Homburger Ländchen an. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Lagen als leicht benachteiligt einzustufen. Die Haupteinschließung erfolgt über die B 478 (Bröltalstraße) von Hennef nach Waldbröl. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Winterscheid, einer beliebten Wohnlage zwischen dem Gemeindezentrum von Ruppichteroth und der angrenzenden Stadt Hennef. Der ländlich geprägte Ortsteil liegt oberhalb des Derenbachtals und Bröltals, an den Ausläufern des Nutscheids bzw. des Bergischen Landes. Es handelt sich um ein gestandenes Dorfgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,1 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 0,7 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,6 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

**2.3 Beschaffenheit**

Oberfläche	leicht hängig	
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig, rechteckig	
	Flstck.-Nr. 137	Flstck.-Nr. 136
mittlere Breite	~ 12,5 m	~ 1,5 m
mittlere Tiefe	~ 22,5 m	~ 22,5 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.	
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.	
Aufbauten	Wohngebäude und Öltankraum	

**2.4 Zulässige Nutzung**

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit MI für "gemischte Bauweise" dargestellt.	
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 3.01/3 "Winterscheid Süd", der folgende bauliche Nutzung ausweist:	
	MI	= Mischgebiet
	o	= offene Bauweise
	II	= 2 Vollgeschosse zulässig
	0,4	= GRZ (Grundflächenzahl)
	0,8	= GFZ (Geschossflächenzahl)
	38° - 45°	= 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** Im Gebäude sind 3 Wohnungen vermietet. Das Flurstück-Nr. 136 ist nicht bebaut und wird als Fußweg genutzt.
- 2.6 Erschließung**
- Straße** Der Grundbesitz wird durch die öffentlichen Haupt- und Mittelstraße erschlossen. Es handelt sich um Gemeindestraßen.
- Ausbau** Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut.
- Erschließungsbeitrag** Laut Auskunft der Gemeinde Ruppichterorth wird derzeit ein beitragspflichtiger Ausbau der Hauptstraße gem. § 8 KAG durchgeführt. Zu Erschließungsbeiträgen gem. §§ 123 ff. BauGB wurden mir leider keine verbindlichen Auskünfte erteilt. Nachfolgend wird aufgrund der derzeitigen Veranlagungsmöglichkeiten gem. KAG unterstellt, dass die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage Hauptstraße gem. BauGB vorhanden ist. Zu der Mittelstraße wurden mir keine Angaben erteilt. Auch hier wird unterstellt, dass die Erschließungsbeiträge nach BauGB abgegolten sind.
- Kanalanschlussbeitrag** Laut Auskunft der Gemeinde Ruppichterorth ist für das Flurstück 137 am 12.10.1988 mit einem Vorausleistungsbescheid ein Anschlussbeitrag für Mischwasser für eine Fläche von 259 m<sup>2</sup> erhoben worden. Die endgültige Festsetzung erfolgte lt. Auskunft der Gemeinde Ruppichterorth ebenfalls am 12.10.1988.  
Die restliche Fläche mit 19 m<sup>2</sup> der Parzelle 137 ist Straßenland und wurde nicht herangezogen, ebenso wie die Parzelle 136. Bei dieser Parzelle handelt es sich um eine Wegefläche.
- 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.  
Der derzeitige Ausbau der Hauptstraße ist nach § 8 KAG abzurechnen. Diese Maßnahme fällt noch nicht unter das am 01.01.2024 in Kraft getretene Beitragserhebungsverbot nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW, so dass die Kommune zur Beitragserhebung verpflichtet ist und die anliegenden Grundstückseigentümer zu Kostenbeiträgen herangezogen werden. In Anlehnung an die Förderrichtlinie Straßenbaubeiträge NRW vom 03.03.2022 besteht die Möglichkeit, dass das Land NRW den 100%igen Anteil übernimmt. Ein Rechtsanspruch für diese Kostenübernahme besteht jedoch nicht.

### 3. Gebäudebeschreibung

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

#### 3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Bauakte hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden dieser Akte entnommen. Die letzte Nutzungsänderung von Laden in Friseur im EG wurde 2001 genehmigt. Danach ist keine weitere Nutzungsänderung in der Bauakte nachgewiesen (heute: Wohnung). Der Nachweis zum DG-Ausbau liegt ebenfalls nicht vor. Es ist lediglich ein Grundriss im Zusammenhang mit der vorgenannten Nutzungsänderung (ohne Stempel) nachgewiesen.
Gebäudetyp	Zweifamilienwohnhaus mit Wohnung im DG 2 Vollgeschosse; teil unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	Ursprung ~ Anfang 20. Jahrhundert Anbau : 1956 und 1960 (ehem. Laden)
Umbau/Mod.	Fenster ca. 1978, 1983 und im Treppenhaus 1994; Heizzentrale ca. 1986; Dämmfassaden, Dacheindeckung, Bäder etc. nicht bekannt, vmtl. vor ca. 15 - 25 Jahren

**3.2 Raumaufteilung**

KG	3 Kellerräume, HZR, Tankraum
EG	Flur, Wohnküche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), 2 Schlafzimmer, Bad, Abstellraum im Hausflur Abstellraum für die Wohnung im OG
OG	Flur, 3 Zimmer, Bad, Küche
DG	Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum
SpB	Speicherraum

Die als Anlage beigehefteten Grundrisse stimmen nicht in jeder Hinsicht mit der tatsächlichen Nutzung überein. Die eingeklammerten Bezeichnungen wurden von mir nachträglich eingefügt und beschreiben die tatsächliche Nutzung.

**3.3 Konstruktion**

Außenwände	vmtl. massives Mauerwerk; KG: Naturstein und Beton (ggfs. Holzfachwerkwand zur Straße lt. Bauakte)
Innenwände	vmtl. massives Mauerwerk
Geschossdecken	Holz- und Filigrandecken
Dach	Holzstabdach mit Ziegeldeckung

**3.4 Ausbau**

Fassade	Dämmputzfassaden; im Giebelbereich vmtl. Holzverkleidung
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und überwiegend Rollläden
Hauseingangstür	Holz mit Glasausschnitt ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung; tlw. Glastüren
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbehandlung	Tapete, Anstrich; tlw. abgehangen
Fußbodenbeläge	Bäder, Küchen, Eingangsflur: Fliesen Wohnräume: Laminat
Sanitärausstattung	jeweils Duschbäder mit WC u. HW-Becken im EG zusätzlich mit Bidet und 2 HW-Becken
Treppen	Naturholztreppen

**3.5 Haustechnik**

Heizungsanlage	Ölzentralheizung mit 3 Kunststoffkellertanks à 1.500 l
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	einfache Ausführung
Wasser/Abwasser	einfache Ausführung

**3.6 Sonstiges**

---

**3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen**

---

**3.8 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nicht entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei errichtet worden.

**3.9 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Pflaster
Einfriedung	tlw. Holzflecht- und Maschendrahtzaun

**3.10 Nebengebäude**

zur Mittelstraße Öltankraum in Massiv- und Holzbauweise, Holzpultdach mit Ziegeldeckung; Naturschieferfassaden  
Aufgrund des fehlenden baurechtlichen Nachweises wird hierfür nachfolgend kein separater Wert berücksichtigt.

**3.11 Garage(n)**

6 offene und gepflasterte Stellplätze; davon 2 zur Mittelstraße

### 3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Fenster etc.)
- Anzeichen von Feuchtigkeit im KG
- Deformation der Kelleraußenwände sichtbar; Stand- sicherheitsnachweis sollte erfolgen
- starkes Steigungsverhältnis der Treppe
- keine Innentreppe zum KG
- niedrige Geschosshöhe im KG
- tlw. geringe Raumhöhe im "Altbau" (östlicher Gebäudebereich) und Stufe zum Anbau
- unhomogene Grundrissgestaltung ohne Balkone/Terrasse
- Verfärbung an Kunststofföltanks sichtbar -> Stabilitätsprüfung erforderlich
- veraltete Heizzentrale (noch funktionsfähig)
- fehlende Beheizung im Treppenhaus
- Wohnungseingangstüren schließen nicht luftdicht und sind nicht feuerhemmend
- zu flache Dachneigung am Anbau für eine Ziegelerdeckung
- tlw. Genehmigungsvorbehalte (Tankraum, DG-Ausbau, Nutzungsänderung im EG)

Für notwendige Instandsetzungen (Heizzentrale gem. GEG etc.) wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag von rd. 15.000 € angesetzt. Für weitere Risiken (z.B. Genehmigungsvorbehalte) und objektbezogenen Nachteile zum Normobjekt (Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Kellerwände etc.) wird ein zusätzlicher Abschlag angesetzt.

#### 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, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass erhöhte Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

### 3.14 Unterhaltungszustand

durchschnittlicher Unterhaltungszustand

### 3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Zweifamilienhaus zzgl. Wohnung im DG. Die Grundrissgestaltungen sind zweckmäßig, jedoch nicht optimal. Das Gebäude wurde sukzessive modernisiert. Trotzdem sollten aus energetischer Sicht Verbesserungen erfolgen. Die genehmigungsrechtlichen und konstruktiven Bedenken werden mit einem Risikoabschlag unter sonstige wertrelevante Umstände berücksichtigt.

### 3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	379,00 m <sup>2</sup>	
	Bruttorauminhalt	887,10 m <sup>3</sup>	
	Nutzfläche-EG	~ 102 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche-OG	~ 78 m <sup>2</sup>	
	"Wohnfläche"-DG	~ 66 m <sup>2</sup>	
		<hr/>	
		~ 246 m <sup>2</sup>	
	bebaute Fläche	122,80 m <sup>2</sup>	
	GRZ - IST	0,44	} Flstck.-Nr. 137
	GFZ - IST	0,88	
Gebäudekenndaten Wohnhaus			
	BRI / BGF	2,34	
	BRI / Wfl./Nfl.	3,61	
	BGF / Wfl./Nfl.	1,54	

#### Hinweis:

Die vorstehenden Angaben zur Wohn- und Nutzfläche entstammen den Mietverträgen und Angaben vor Ort. Diese werden durch die Bauzeichnungen plausibilisiert. Die ausgebaute Nutzfläche im DG ist vergleichbar als "Wohnfläche" ausgebaut, jedoch nicht als solche genehmigt worden. Dieser Sachverhalt wird in dem nachfolgend angesetzten Risikoabschlag berücksichtigt. Formell ist die Vermietung als Wohnung ohne baurechtlichen Nachweis nicht gestattet.

## **4. Wertermittlungsverfahren**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

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

### **4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)**

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

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

### **4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)**

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

### **4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)**

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

#### 4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

#### 4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> 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. €/m<sup>2</sup>/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 Wohngebäude mit 3 "Wohneinheiten" und 6 Stellplätzen bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Ertragswert 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	~ Anfang 20. Jahrhundert
Anbauten	1956 und 1960
Modernisierung	Fenster ca. 1980er/1990er Jahre, Fassaden, Dacheindeckung, Bäder
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$35 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,4375$$

entspricht rd. 56,25 %

## 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.

### a) Flurstück 137

Dieses Flurstück ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

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

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

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Hauptstraße                      260 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; MI; II

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit 278 m<sup>2</sup> relativ klein, so dass ein Zuschlag von rd. 10 % als angemessen und marktgerecht erachtet wird.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$\begin{array}{rclclcl}
 260 \text{ €/m}^2 & + & 10 \% & = & 286,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd.} & 285 \text{ €/m}^2 \\
 \text{Bauland} & : & 278 \text{ m}^2 & \times & 285 \text{ €/m}^2 & = & \mathbf{79.230 \text{ €}}
 \end{array}$$

### b) Flurstück-Nr. 136

Dieses Flurstück wird als Weg (Fußweg) bzw. Straßenlandfläche genutzt. Der Bodenwert wird in Anlehnung an Vergleichspreise für derartige Grundstücke abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis liegen die Kaufpreise für derartige Grundstücke zwischen 25 und 50 % des Bodenrichtwertniveaus. Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von rd. 35 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$\begin{array}{rclclcl}
 35 \% & \text{ von} & 260 \text{ €/m}^2 & = & 91,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd.} & 90 \text{ €/m}^2 \\
 \text{Flstck-Nr. 136} & : & 33 \text{ m}^2 & \times & 90 \text{ €/m}^2 & = & 2.970 \text{ €} \\
 & & & & \text{oder rd.} & & \mathbf{3.000 \text{ €}}
 \end{array}$$

## 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 €/m<sup>2</sup> 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 Sachwertermittlung (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Wohnhaus	379 m <sup>2</sup>	750	284.250 €
<b>Gesamt</b>	<b>379 m<sup>2</sup></b>		<b>284.250 €</b>

Herstellkosten	2010	:	(Basis	100,0 )		
Herstellkosten	III/2024	:	(Index	184,0 )	=	523.020 €
<small>(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)</small>						
Regionalfaktor =	1,0		Anpassung		=	523.020 €
Gesamtnutzungsdauer	:		80 Jahre			
Restnutzungsdauer	:		35 Jahre			
Alterswertminderung (linear)	:		56,25 %		-	294.199 €
Alterswertminderungsfaktor	:		0,4375			
vorläufiger Zeitwert					=	228.821 €
Außenanlagen (pauschal)	:		7,0 %		+	16.017 €
						<b>244.838 €</b>

### 6.2 Vorläufiger Sachwert

aus	6.1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale		244.838 €
aus	5.	Bodenwert (Flstck-Nr. 137)		79.230 €
		<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>324.068 €</b>

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 325.000 € für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,00 veröffentlicht. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abgewichen werden kann. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände im vorliegenden Fall wird ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,00 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$324.068 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 324.068 \text{ €}$$

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)		324.068 €
Schäden und Mängel		-	15.000 €
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	10 %	-	32.407 €
Zeitwert Garage(n)			
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
			Summe
			276.661 €
<b>Sachwert</b>		<b>rd.</b>	<b>275.000 €</b>

## 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 Mehrfamilienhäuser in Ruppichterath einen Liegenschaftszinssatz von 3,2 % +/- 0,6 % veröffentlicht.

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge mit 7 Stück ist als relativ gering einzustufen. Für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis ist ein Liegenschaftszins von 2,4 % +/- 0,4 % aus 62 Kauffällen abgeleitet worden. Daraus ist abzuleiten, dass sich Mehrfamilienhäuser vorwiegend in städtischen Lagen befinden und die Renditeerwartung als höherwertiger einzustufen sind. Für Zweifamilienhäuser ist ein Liegenschaftszinssatz von 2,3 % +/- 0,4 % ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,00 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

### Barwertfaktor

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

**Gezahlte Mieten und Pachten**

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Folgende Mieten werden zum Wertermittlungsstichtag erzielt:

Whg. - EG	620,00 €/mtl. kalt	≅	6,08 €/m <sup>2</sup> /Nfl.
Whg. - OG	530,00 €/mtl. kalt	≅	6,79 €/m <sup>2</sup> /Wfl.
Whg. - DG	430,00 €/mtl. kalt	≅	6,52 €/m <sup>2</sup> /WNfl.

**Marktgerechte Mieten und Pachten**

Für die Gemeinde Ruppichteroth liegt kein Mietspiegel vor.

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

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

**Mieteinheit**

Wohnhaus-EG	6,20 €/m <sup>2</sup> /Nfl.	Wohnhaus-DG	6,52 €/m <sup>2</sup> /WNfl.
Wohnhaus-OG	6,79 €/m <sup>2</sup> /Wfl.		

**Ertragswertberechnung** (Flstck.-Nr. 137)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietsatz €/m <sup>2</sup> /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus-EG	~ 102	Ø 6,20	632 €
Wohnhaus-OG	~ 78	Ø 6,79	530 €
Wohnhaus-DG	~ 66	Ø 6,52	430 €
Stellplätze (inkl.)			
Summe; Rohertrag (mtl.)	~ 246		1.592 €

Rohertrag (p.a.)	1.592 €	x	12 Monate	=	19.104 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>5.729 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	13.375 €
Bodenertragsanteil	79.230 €	x	3,00 %	-	<u>2.377 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	10.998 €
Bei einer Restnutzung von			35 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			3,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			21,49		
Gebäudeertragswert:	10.998 €	x	21,49	=	236.347 €
Bodenwert				+	<u>79.230 €</u>
vorläufiger Ertragswert					315.577 €
Schäden und Mängel				-	15.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	32.407 €
sonstige Bodenwerte					<u>                    </u>
				Summe	268.170 €

**Ertragswert** rd. **270.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	3 WE	à	351,0 €/J.	= rd.	1.053 €
Verw.-St.:	6 St.	à	46,0 €/J.	= rd.	276 €
Inst.h.-W:	246 m <sup>2</sup>	x	13,8 €/m <sup>2</sup>	= rd.	3.395 €
Inst.h.-St.:	6 St.	à	103,9 €/J.	= rd.	623 €
Mietausfall:	2 %	von	19.104 €	= rd.	<u>382 €</u>
					5.729 €
					30,0 %
			entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag		

## 8. Verkehrswert

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

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Mehrfamilienhäuser bzw. Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund. Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ist unmittelbar aus dem ermittelten Bodenwert abzuleiten. Dieser Sachverhalt trifft auf das Flurstück-Nr. 136 zu.

Das Wohngebäude auf dem Flurstück-Nr. 137 ist vollständig vermietet, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist. Der Sachwert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle. Die wertbeeinflussenden Umstände und Risiken wurden in den durchgeführten Berechnungsverfahren bereits angemessen berücksichtigt, so dass keine zusätzliche Wertkorrektur erforderlich ist.

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

Der Verkehrswert für das bebaute Flstck.-**Nr. 137** ergibt sich somit zu rd.:

**270.000 €**

(in Worten: Zweihundertsiebzigttausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.098 €/m <sup>2</sup> /WNfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	14,1
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	29,3 % (rentierlich)

Der Verkehrswert für das unbebaute Flstck.-**Nr. 136** ergibt sich somit zu:

**3.000 €**

(in Worten: Dreitausend Euro)

Insgesamt ergibt sich der Verkehrswert demnach zu rd.:

**273.000 €**

(in Worten: Zweihundertdreiundsiebzigttausend Euro)

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Kellerbereich des Wohngebäudes auf dem Flurstück-Nr. 137 nur über das Wegegrundstück Nr. 136 aufgrund der fehlenden Innentreppe erreichbar ist. Diese Verbundenheit ist als Art wirtschaftliche Gemeinsamkeit zu beurteilen, so dass eine getrennte Vermarktung der vorgenannten Flurstücke nicht erfolgen sollte.

## **9. Zusätzlicher Auftrag**

### **9.1 Betriebseinrichtungen**

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

### **9.2 Mieter**

Das Objekt ist vermietet.

### **9.3 Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet:

**Hauptstraße 41  
53809 Ruppichteroth**

### **9.4 Wohnungsbindung**

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

### **9.5 Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Ruppichteroth ist für das Flurstück 137 am 12.10.1988 mit einem Vorausleistungsbescheid ein Anschlussbeitrag für Mischwasser für eine Fläche von 259 m<sup>2</sup> erhoben worden. Die endgültige Festsetzung erfolgte lt. Auskunft der Gemeinde Ruppichteroth ebenfalls am 12.10.1988.

Die restliche Fläche mit 19 m<sup>2</sup> der Parzelle 137 ist Straßenland und wurde nicht herangezogen, ebenso wie die Parzelle 136. Bei dieser Parzelle handelt es sich um eine Wegefläche.

### **9.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Ruppichteroth wird derzeit ein beitragspflichtiger Ausbau der Hauptstraße gem. § 8 KAG durchgeführt. Zu Erschließungsbeiträgen gem. §§ 123 ff. BauGB wurden mir leider keine verbindlichen Auskünfte erteilt. Nachfolgend wird aufgrund der derzeitigen Veranlagungsmöglichkeiten gem. KAG unterstellt, dass die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage Hauptstraße gem. BauGB vorhanden ist. Zu der Mittelstraße wurden mir keine Angaben erteilt. Auch hier wird unterstellt, dass die Erschließungsbeiträge nach BauGB abgegolten sind.

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

Hennef, 07.03.2025

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.