



**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. 26-BW-2607

42 K 62/26

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Wohn- und Geschäftsgebäude

PLZ, Ort	53819 Neunkirchen-Seelscheid-Oberheister
Straße	Heidestraße 2
Auftraggeber	
Ortsbesichtigung	21.01.2026
Wertermittlungstichtag	21.01.2026



Verkehrswert

(nach § 194 BauGB)

1.450.000 €

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	18
5 . Bodenwert	23
6 . Sachwert	25
7 . Ertragswert	28
8 . Verkehrswert (Marktwert)	32

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

1.2 Fachliteratur

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

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

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

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

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

1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FN	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	2. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

XXXXXXXXXX hat mich beauftragt, ein Gutachten über den Grundbesitz "Heidestraße 2 in 53819 Neunkirchen-Seelscheid-Oberheister" zu erstellen.

Auftrag

Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum vorgenannten Objekt.

Besonderheiten

Wertermittlungstichtag

21.01.2026

Qualitätsbestimmungstichtag

Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung

21.01.2026 (ca. 11.00 - 12.30 Uhr)

Teilnehmer

Frau XXXXXX

Herr XXXXXX

Frau XXXXXX

Herbert Barth, öfftl.best.u.vereid. Sachverständiger

Auskünfte

der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid (Planungsamt etc.)

des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss etc.)

Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 14.09.2021)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Seelscheid

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
289	5	Seelscheid	10	71	2.604 m ²

Eigentümer

- in Erbengemeinschaft -

Lasten und Beschränkungen

Grundbuch: In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Einträge vorhanden:

1 zu 5) Reallast (Rentenzahlungsverpflichtung) für Witwe XXXXXX, Hausfrau, in Effert bei Seelscheid, löschbar bei Todesnachweis.

2 zu 5) Wohnungsrecht für Witwe XXXXXX, Hausfrau, in Effert bei Seelscheid.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.
Lt. Angaben ist die Berechtigte zu 1) und 2) verstorben.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) wurden aufgrund der Bauart und ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
Einwohner	rd. 20.000
Ortsteil	Oberheister
Kaufkraftkennziffer	110,7 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen	Köln ca. 35 km Bonn ca. 30 km Kreisstadt Siegburg ca. 14 km Seelscheid ca. 2 km Zentrum ca. 7 km (Neunkirchen-Seelscheid)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 4 ca. 10 km; A 3 ca. 11 km Bundesstraße(n) B 56 vis à vis ; B 507 ca. 5 km ICE-Bahnhof ca. 15 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 40 m
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Seelscheid und Neunkirchen vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1,5 km Grundschule ca. 2 km In Neunkirchen-Seelscheid sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Wohn- und gewerblich genutzte Objekte. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um ein Mischgebiet.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr geht von der direkt angrenzenden B 56 aus. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes. Die beiden Hauptorte werden durch das Wahnbachtal getrennt und verfügen jeweils über Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Bewertungsobjekt liegt nordöstlich von Seelscheid im Ortsteil Oberheister. Oberheister wird von der Zeithstraße (B 56) durchquert. Die Nähe zu Seelscheid wirkt sich positiv aus. Leicht negativ die Entfernungen zu den nächstgelegenen Bahnhöfen und BAB-Anschlüssen. Es handelt sich um ein gestandenes Mischgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,3 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2035 wird eine Abnahme von rd. 1,3 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 45,0 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	leicht hängig
Zuschnitt	nicht regelmäßig (dreiecksförmig)
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 vom 02.02.2026 ist der Grundbesitz nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Wohn- und Geschäftsgebäude mit Garagen und Halle

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Der Grundbesitz ist im Flächennutzungsplan mit M für "gemischte Baufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. Ortslagenabgrenzungssatzung Oberheister (§ 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB). Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.
Künftige Entwicklung	Es wird unterstellt, dass keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten sind.
Sonstiges	Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III zur Naabachtalsperre.

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Heidestraße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Im südlichen Bereich verläuft eine öffentliche Straße, die als Sackgasse endet (ehem. Kirch- und Schulweg).
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind nicht erstmalig endgültig ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB bei einer entsprechenden Ausbaumaßnahme noch an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis

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

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

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

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

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit

Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigungen haben vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden aus den mir vorgelegten Bauzeichnungen und Berechnungen sowie der Bauakte abgeleitet. Tlw. fehlende Maße wurden grafisch ergänzt, sodass geringfügige Abweichungen auftreten können. Für die nachfolgende Wertermittlung sind diese Daten hinreichend genau. Für andere Maßnahmen sind diese Daten nicht geeignet.

3.2 Gebäude 1

"Altbau"

Gebäudetyp

Wohn- und Geschäftshaus
2 Vollgeschosse; ausgebauten Dachgeschoss; voll unterkellert

Bauweise

konventionelle Massivbauweise

Baujahr

~ 1948 Anbau/Vorbau 1999

Mod.	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen; Fenster ~ 1999; Heizzentrale ~ 2014; Dacheindeckung 2016; Whg-DG ~ 2016; Bad Whg-OG ~ 2020; Ladenumbau vmtl. in den 1980er Jahren
------	--

3.2.1 Raumaufteilung

KG	Flur, Heizungs- und Tankraum, Kellerraum, WCs zum Gewerbe
EG	Flur; Laden mit Büro, WC mit Dusche u. HW-Becken, Hauswirtschaftsraum
OG-Whg	Flur, 3 Zimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer mit Wintergarten, Dachterrasse, Balkon
DG-Whg	Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Dachterrasse

3.2.2 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk (vmtl. Ziegel und Bims)
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Dach	Holzstahldach mit Ziegeldachung

3.2.3 Ausbau

Fassade	Kratzputzfassaden
Fenster	überw. Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden; tlw. Holzfenster
Hauseingangstüren	Holz mit Glasausschnitt ohne Seitenteil und beschichtete Alu-Türen mit Isolierverglasung zzgl. Seitenteil (Laden)
Innentüren	Holz in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, abgehangene Facettendecke im EG
Fußbodenbeläge	Gewerbe: Fliesen und Textilbeläge Wohnräume: Laminat
Sanitärausstattung	je WE 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken 1 sep. WC im EG mit Dusche u. HW-Becken Die Nassbereiche sind entsprechend der Ausstattung der Modernisierungszeit zuzuordnen.
Treppen	Stahlbetontreppen mit Mipolambelägen bzw. Fliesen

3.2.4 Haustechnik

Heizungsanlage	Ölzentralheizung (2014) mit Stahlkellertank von ca. 5.000 l (für Altbau)
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale bis einfache Ausstattung ohne sep. Ableseeinrichtungen je WE
Wasser/Abwasser	übliche Ausstattung für Gebäude dieser Baualtersklasse

3.2.5 Sonstiges

3.2.6 Besondere Bauteile

3.2.7 Bes. Einrichtungen

3.2.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.2.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	gepflasterte und betonierte Hofbefestigungen, tlw. Rasenflächen und Terrassen
Einfriedung	---

3.2.10 Nebengebäude

siehe Einzelbeschreibung

3.2.11 Garagen/Stellpl.

Vierfach-Garage (Doppelgarage unterkellert; Bj. 1980)) mit Holzsatteldach und Eternitplatten sowie elektr. Stahlschwingtoren; 1 massive Garage mit Flachdach und Stahlschwingtor, offene Stellplätze vor dem Gebäude
Für die Einzelgarage liegt baurechtlich kein Nachweis vor. Aus diesem Grund wird nachfolgend kein wirtschaftlicher Wert angesetzt.

3.2.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt:

- Anzeichen von Feuchtigkeit im Treppenhaus und der südlichen Kelleraußenwand
- Anzeichen von Feuchtigkeit im Wintergarten und rückseitigen Zimmer unterhalb der Dachterrasse-DG
- bauartbedingte Wärmebrücken (Fenster, Rollladenkästen)
- tlw. nicht homogene Grundrissgestaltung
- Trennung der Einzelelektroablesungseinrichtungen fehlt
- Attikaunterverkleidung-Dachterrasse fehlt
- Heizungsendrohr im Kamin fehlt (lt. Angaben)
- Rissbildung in den Spundwänden im Garagenbereich sichtbar

Für die Trennung der Stromableseeinrichtung liegt ein Kostenvoranschlag in Höhe von rd. 10.000 € vor.

3.3 Gebäude 2

"Neubau"

Gebäudetyp

Wohn- und Geschäftsgebäude
2 Vollgeschosse; voll unterkellert

Bauweise

massives Mauerwerk

Baujahr

~ 1994

Umbau/Mod.

lfd. Instandhaltungsmaßnahmen, Balkonvorbau ~ 2020

3.3.1 Raumaufteilung

KG

Lagerfläche

EG

Ladenfläche

OG-WHG 1

Flur, Abstellraum, Schlafzimmer, Bad, Küche mit Abstellraum, Wohn- und Esszimmer, Büro, Dachterrasse

OG-WHG 2

Flur, Schlafzimmer, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Dachterrasse mit Wintergarten

DG-WHG 2

Flur, Bad, 2 Zimmer (keine Wohnfläche)

3.3.2 Konstruktion

Außenwände

massives Mauerwerk (Porotonaußenwände)

Innenwände

massives Mauerwerk, tlw. Trockenbau

Geschossdecke	Stahlbetondecken
Dach	Holzsatteldach mit Betonpfannen

3.3.3 Ausbau

Fassade	Kratzputzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung; im OG mit Rollläden
Hauseingangstüren	Alu-Flügeltüren mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz und Anstrich
Deckenbehandlung	Putz und Anstrich; im EG abgehangene Facettendecken
Fußbodenbeläge	Laminat und Holzdielenböden, Bäder gefliest; im EG Fliesen
Sanitärausstattung	je WE Bad und WCs
Treppen	Zum Gewerbe im Altbau: Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag sowie Stahlspindeltreppe von EG zum KG

3.3.4 Haustechnik

Heizungsanlage	sep. Ölzentralheizung (aus der Bauzeit) mit Stahlkellertank von rd. 5.000 l im Altbau; konventionell und Deckenlüfter im EG
Warmwasservers.	---
Elektro	normale Ausstattung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.3.5 Sonstiges

3.3.6 Besondere Bauteile

3.3.7 Bes. Einrichtungen

3.3.8 Außenanlagen

Hausanschlüsse	siehe vor
Gartengestaltung	siehe vor
Einfriedung	siehe vor

3.3.9 Nebengebäude	siehe vor
3.3.10 Garagen/Stellpl.	siehe vor
3.3.11 Baumängel und Bauschäden	Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt: - gemäß GEG veraltete Heizzentrale (voll funktionsfähig) - DG-Ausbau zur WHG 2 nicht genehmigt - Tür zum Büro WHG 1 fehlt - Nutzungsänderung von Terrasse in Küche fehlt - Holzdachflächenfenster (Küche) zeigen witterungsbedingte Schäden auf
3.4 Gebäude 3	
Gebäudetyp	Hallengebäude voll unterkellert
Bauweise	konventionelle Massivbauweise und Stahlskeletthalen
Baujahr	~ 1980
Umbau/Mod.	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen
3.4.1 Raumaufteilung	
KG	Lagerfläche; Sozialräume, Heizungsraum
EG	Lagerfläche
3.4.2 Konstruktion	
Außenwände	KG: Stahlbeton; EG: Stahlskelett, massiv ausgemauert
Innenwände	---
Geschossdecken	Stahlbetondecke für Schwerlastnutzung ausgelegt; im EG tlw. Holzbalkendecke ("Empore")
Dach	Stahlsatteldach mit Eternitplatten

3.4.3 Ausbau

Fassade	Sichtmauerwerk und Trapezbleche bzw. Beton im KG
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen/Tore	3 elektr. LM-Rolltore und 1 manuelles Rolltor im KG
Wandbehandlung	Anstrich
Deckenbehandlung	---
Bodenbeläge	Beton
Sanitärausstattung	im Altbau (Gebäude 1)
Treppen	Metalltreppe zum Lagerbereich/Empore

3.4.4 Haustechnik

Heizungsanlage	Ölzentralheizung (1994) im KG mit Stahlkellertank von rd. 10.000 l für "Neubau"
Warmwasservers.	ohne
Elektro	normale Ausstattung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.4.5 Sonstiges

letzte Nutzungsänderung von Getränkemarkt in Postpaketfiliale

3.4.6 Besondere Bauteile

Lastenzug von 1,5 to vom EG zum KG (wird nachfolgend in den Basisansätzen berücksichtigt)

3.4.7 Bes. Einrichtungen

3.4.8 Außenanlagen

Hausanschlüsse	siehe vor
Gartengestaltung	siehe vor
Einfriedung	siehe vor

3.4.9 Nebengebäude

3.4.10 Garagen/Stellpl.

offene Stellplätze, geschottert

3.4.11 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- veraltete Dacheindeckung mit Moosbildung (ggf. asbesthaltig)
- Metallflügeltor zum Durchgang Gebäude 2 beschädigt

Hinweis

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

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

Für Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen bzw. notwendige Instandsetzungen wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 50.000 € berücksichtigt. Verbleibende Risiken (z.B. Genehmigungsvorbehalte) werden in den Berechnungsansätzen angemessen berücksichtigt.

3.5 Energieausweis

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

Für unbeheizte Gebäude ist kein Energieausweis erforderlich.

3.6 Unterhaltungszustand

Die Gebäude weisen insgesamt einen mittleren Unterhaltungszustand auf.

3.7 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Wohn- und Geschäftsgebäude mit 2 - 3 Gewerbeeinheiten und 4 Wohneinheiten.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, jedoch nicht optimal. Die Ausstattung entspricht aufgrund der sukzessiv durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen den heutigen Anforderungen von vergleichbaren Objekten. Die Wohnungen werden vorwiegend selbst genutzt. Das Erdgeschoss im Altbau wurde ebenfalls selbst genutzt und steht nach der Betriebsaufgabe derzeit leer. Das Erdgeschoss im "Neubau" zzgl. dem separat abgetrennten Bereich der Halle ist an die Post vermietet. Der Kellerbereich, der über einen Lastenaufzug erreichbar ist, steht derzeit leer. Die Vermietung derartiger Flächen kann nachhaltig nur als eingeschränkt beurteilt werden. Insgesamt steht für die Beurteilung der Gesamtimmobilie die gewerbliche Nutzung (ehem. Halle für LKWs zzgl. Gartenbedarfsgewerbe) mit Wohnung im Vordergrund. Dieser Sachverhalt mit dem angrenzenden

gewerblich genutzten Grundstück wird bei der nachfolgenden Wertermittlung angemessen berücksichtigt wie auch die Lärmemissionen durch die B 56 für eine wohnbauliche Nutzung.

Die Gesamtkonzeption der Immobilie ist aufgrund der sukzessiv durchgeführten Erweiterungen und Nutzungsänderungen als individuell zweckorientiert bzw. nicht homogen zu beurteilen.

3.8 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Gebäude 1	Altbau	
Bruttogrundfläche	631,82 m ²	
Nutzfläche - EG	117,62 m ²	
Wohnfläche - OG	~ 117 m ²	
Wohnfläche - DG	~ 60 m ²	
bebaute Fläche	198,21 m ²	
Gebäude 2	Neubau	
Bruttogrundfläche	915,84 m ²	
Nutzfläche - KG	167,56 m ²	
Nutzfläche - EG	274,37 m ²	(incl. Hallenanteil/Post)
Wohnfläche - OG-li	~ 93 m ²	
Wohnfläche - OG-re	~ 78 m ²	
ausgeb. Nutzfl. - DG	~ 33 m ²	
bebaute Fläche	247,41 m ²	
Gebäude 3	Halle	
Bruttogrundfläche	449,40 m ²	
Nutzfläche-KG	199,55 m ²	
Nutzfläche-EG	137,99 m ²	(ohne Anteil Post)
Nutzfläche-OG	158,60 m ²	(Emporen)
bebaute Fläche	224,70 m ²	
Garagen	4-fach Garage	
Bruttogrundfläche	76,61 m ²	
Nutzfläche	62,91 m ²	
bebaute Fläche	40,37 m ²	

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

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

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

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

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

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

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

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

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

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

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m²/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

4.7 Verfahrenswahl

Der hier zu beurteilende Grundbesitz ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einer Halle und Garagen bebaut. Deshalb ist der Verkehrswert (Marktwert) vorwiegend aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

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:

Gebäude 1 (Altbau)

Ursprungsbaujahr	~ 1948
Anbau/ Vorbau	~ 1999
Modernisierung	lfd. Instandhaltung
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 35 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,4375 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 56,25 \% \end{array}$$

Gebäude 2 (Neubau)

Ursprungsbaujahr	1994
Anbau	---
Modernisierung	lfd. Instandhaltung
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 40 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,5 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 50 \% \end{array}$$

Gebäude 3 (Halle)

Ursprungsbaujahr	1980
Anbau	---
Modernisierung	lfd. Instandhaltung
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 20 \text{ Jahre} & / & 60 \text{ Jahre} & = & 0,3333 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 66,67 \% \end{array}$$

4-fach Garage

Ursprungsbaupjahr	1980	
Modernisierung	lfd. Instandhaltung	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$20 \text{ Jahre} \quad / \quad 60 \text{ Jahre} \quad = \quad 0,3333$$

entspricht rd. 66,67 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

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

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

Für diesen Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 ausgewiesen:

Meisterhofstraße 250 €/m²; ebfrei; W; II; 500 - 700 m²

Aufgrund der Gesamtgröße von 2.604 m² und der abweichenden Nutzung zwischen Wohn- und Hallengebäuden sowie Verkehrsflächen wird wie folgt differenziert:

a) Teilfläche A

Diese Teilfläche ist mit den Wohngebäuden und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bebaut. Das fiktive Richtwertnormgrundstück ist rechteckig geschnitten, 500 - 700 m² groß und erschließungsbeitragsfrei. Diese Teilfläche von ca. 1.200 m² ist deutlich größer.

Hinzu kommt die Beeinträchtigung durch die überwiegend gewerbliche Nachbarschaftsbebauung sowie die unmittelbare Lage an der stark frequentierten Zeithstraße (B56). Insgesamt werden deshalb folgende Abschläge als angemessen erachtet:

Lageabschlag	:	10 %	} 30 %
Größenabschlag	:	10 %	
Zuschnitt/Erschließung	:	10 %	

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$250 \text{ €/m}^2 \cdot 30 \% = 175 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Teilfläche A:} \quad 1.200 \text{ m}^2 \times 175 \text{ €/m}^2 = 210.000 \text{ €}$$

b) Teilfläche B

Diese Teilfläche ist mit dem Hallengebäude bebaut und daher einer gewerblichen Nutzung zuzuordnen. Der für diesen Bereich veröffentlichte Bodenrichtwert legt eine wohnbauliche Nutzung zugrunde und ist für die Bodenwertbeurteilung dieser Teilfläche deshalb nicht geeignet. Deshalb wird der nächstgelegene Bodenrichtwert für gewerblich genutzte Flächen herangezogen. Hierzu ist zum Stichtag 01.01.2026 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Humboldtstraße 80 €/m²; ebfrei; GE; III

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Teilfläche B: 980 m² x 80 €/m² = 78.400 €

c) Teilfläche C

Diese Teilfläche wird derzeit als Straßenland- bzw. als Parkplatzfläche genutzt. Durch die unmittelbare Lage am Kreuzungsbereich (Sichtdreieck) der Heidestraße und Zeithstraße sowie durch den Zuschnitt (spitz zulaufendes Dreieck) ist eine bauliche Nutzung kaum vorstellbar. Daher ist diese Teilfläche als Art Straßenland- bzw. Parkplatzfläche zu beurteilen. In Anlehnung an Vergleichspreise für gleichartige Nutzungen wird hierfür ein Bodenwert von rd. 30 % vom Bodenrichtwert bzw. 75 €/m² angesetzt.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Teilfläche C: 424 m² x 75 €/m² = 31.800 €

Insgesamt ergibt sich der Bodenwert demnach zu:

210.000 € + 78.400 € + 31.800 € = 320.200 €

Hinweis

Die Größen der Teilflächen wurden grafisch ermittelt, sodass geringfügige Abweichungen auftreten können. Für diese Wertermittlung ist diese Vorgehensweise hinreichend genau.

6. Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

Zum Wertermittlungstichtag ergeben sich, unter Berücksichtigung der entsprechenden Nutzung, demnach folgende Anpassungsindices:

Quartal: IV/2025

Wohnen:	190,7	Büro:	195,6	Gewerbe:	194,4
---------	-------	-------	-------	----------	-------

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.

Sachwertberechnung

Nutzung		GND RND		BGF	Herstellkosten (€/m²)		Alterswert-minderung		Alterswert. Herstellkosten
Gebäude		Jahre		(m²)	2010	IV/2025	Ansatz	%	(€)
Altbau	w	80	35	632	840	1.602	linear	56	442.953
Neubau	g	80	40	916	900	1.750	linear	50	801.500
Halle	g	60	20	449	550	1.069	linear	67	159.978
4-fach Garage	w	60	20	77	500	954	linear	67	24.484

w=Wohnen; b=Büro; g=Gewerbe

Gesamt (vorl. Zeitwert) 1.428.915 €

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 1.428.915 €

Außenanlagen (pauschal) : 6,0 % + 85.735 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 1.514.650 €

aus 5.) Bodenwert (Teilflächen A & B) + 288.400 €

vorläufiger Sachwert 1.803.050 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei "reinen" Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Diese Auswertungen sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Für gemischt genutzte Grundstücke, wie im vorliegenden Fall, sind keine Anpassungsfaktoren ermittelt worden, sodass keine Korrektur erfolgen muss. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$1.803.050 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 1.803.050 \text{ €}$$

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)		1.803.050 €
Schäden und Mängel		-	50.000 €
ökonomischer Wertabschlag			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Besondere Außenanlage			
Zeitwert Garage(n), Carport(s)			
Sonstige Bodenwerte	(Teilfläche C)	+	31.800 €
	Zwischensumme		1.753.050 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*	10 %	-	175.305 €
	Summe		1.577.745 €
Sachwert	rd.		1.580.000 €

* Der Käuferkreis für derartige Immobilien ist eingeschränkt. Deshalb wird in der Sachwertermittlung ein zusätzlicher Abschlag von rd. 10 % angesetzt. In der Ertragswertermittlung sind derartige Abschläge im Mietansatz und Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

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 2026 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Für Gewerbe und Industrie sind 5,7 % +/- 1,1 % ausgewiesen. Für Mehrfamilienhäuser sind in Neunkirchen-Seelscheid 3,7 % +/- 0,8 % ausgewiesen. Der Liegenschaftszinssatz im Grundstücksmarktbericht 2026 des Rhein-Sieg-Kreises wurde aus "nur" 5 Kauffällen von Gewerbe und Industrie abgeleitet. Eine statistisch hohe Vertrauenswürdigkeit ist damit nicht gegeben. Deshalb werden Liegenschaftszinssatzauswertungen benachbarter Gutachterausschüsse herangezogen. Im Rheinisch-Bergischen Kreis liegt gemäß Grundstücksmarktbericht kein ausreichendes Datenmaterial vor. In der Stadt Bergisch Gladbach sind mittlere Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 in Höhe von 4,9 % ausgewiesen, in der Spanne von 3,3 % bis 7,1 %. Zusätzlich werden Veröffentlichungen aus der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis berücksichtigt, in denen der Liegenschaftszinssatz für Gewerbeobjekte i.d.R. mit 6 - 8 % anzunehmen ist. Dabei handelt es sich um langjährige Auswertungen, denen ein höheres Gewicht beizumessen ist als den jährlichen Auswertungen von Gutachterausschüssen mit tlw. noch zurückliegenden Daten aus der Niedrigzinsphase.

Zum Vergleich wird eine Veröffentlichung aus der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis (GuG-aktuell Heft 2/2025) eingefügt, die eine Auswertung des IVD darstellt.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw.

durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden. Mit aktueller Veröffentlichung orientieren sich Gesamtnutzungsdauern, Restnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten an den Anlagen 1–3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021. Die Empfehlungen sind nicht aus

empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar (Stand: 01.01.2025).

Quelle: IVD

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %

Abb.: Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall für die wohnbauliche Nutzung ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,25 % und für die gewerbliche Nutzung ein Liegenschaftszins von rd. 5,25 % als angemessen und marktgerecht erachtet. Für die Halle wird ein Liegenschaftszinssatz von 6,00 % angesetzt.

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 im EG-Neubau vermietet. Die restlichen Einheiten werden von den Eigentümern selbst genutzt bzw. stehen zur Zeit leer.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid liegt kein Mietspiegel vor.

Deshalb wird auf Veröffentlichungen der IHK, Maklerverbänden, Internetrecherchen und Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Des Weiteren werden Leitwerte für gewerbliche Nutzflächen aus Veröffentlichungen der IHK Bonn und Köln sowie IVD- und Real Estate-Veröffentlichungen berücksichtigt.

Für gewerbliche Nutzflächen sind folgende Mietleitwerte veröffentlicht:

IHK Köln, Rheinisch-Bergischer Kreis

Lager- und Produktionsflächen	2,50 €/m ²	-	6,00 €/m ²
-------------------------------	-----------------------	---	-----------------------

IHK Köln, Overath

Lager- und Produktionsflächen	3,00 €/m ²	-	6,00 €/m ²
-------------------------------	-----------------------	---	-----------------------

IHK Köln, Oberbergischer Kreis

Lager- und Produktionsflächen	2,00 €/m ²	-	7,00 €/m ²
-------------------------------	-----------------------	---	-----------------------

IHK Bonn

(Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen)

befestigte und unbef. Hofflächen	0,30 €/m ²	-	1,50 €/m ²
----------------------------------	-----------------------	---	-----------------------

überdachte offene Hofflächen	1,50 €/m ²	-	2,50 €/m ²
------------------------------	-----------------------	---	-----------------------

unbeheizte geschlossene Lagerflächen	2,50 €/m ²	-	5,00 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------	---	-----------------------

beheizte geschlossene Lagerflächen	3,50 €/m ²	-	6,50 €/m ²
------------------------------------	-----------------------	---	-----------------------

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

Mieteinheit

Altbau-EG	7,00 €/m ² /Nfl.	Neubau-KG	1,50 €/m ² /Nfl.
Altbau-OG	8,00 €/m ² /Wfl.	Neubau-EG	7,50 €/m ² /Nfl.
Altbau-DG	9,50 €/m ² /Wfl.	Neubau-OG-Whg. 1	8,00 €/m ² /Wfl.
Halle-KG	1,50 €/m ² /Nfl.	Neubau-OG-Whg. 2	9,00 €/m ² /Wfl.
Halle-EG	5,00 €/m ² /Nfl.	ausgeb. Nutzfläche-DG-Whg. 2	5,00 €/m ² /Nfl.
Halle-OG	1,50 €/m ² /Nfl.	4 Garagen à	70,00 €/St.

Nutzung		RND	LZS	Fläche	Miete	Rohertrag	Bew.k.	Bodenwert- verzinsung	Barw.- faktor	Barwert
Gebäude										
Altbau-EG	g	35	5,25	118	7,00	9.912	2.393	1.395	15,87	97.188
Altbau-OG	w	35	2,25	117	8,00	11.232	2.276	677	24,05	199.110
Altbau-DG	w	35	2,25	60	9,50	6.840	1.368	412	24,05	121.693
Neubau-KG	g	40	5,25	168	1,50	3.024	934	425	16,59	27.622
Neubau-EG	g	40	5,25	274	7,50	24.660	5.672	3.470	16,59	257.444
Neubau-OG- Whg. 1	w	40	2,25	93	8,00	8.928	1.885	538	26,19	170.366
Neubau-OG- Whg. 2	w	40	2,25	78	9,00	8.424	1.659	508	26,19	163.871
Nutzfläche- DG-Whg. 2	w	40	2,25	33	5,00	1.980	882	119	26,19	25.640
Halle-KG	g	20	6,00	200	1,50	3.600	1.112	1.149	11,47	15.358
Halle-EG	g	20	6,00	138	5,00	8.280	1.173	2.642	11,47	51.214
Halle-OG	g	20	6,00	159	1,50	2.862	884	913	11,47	12.216
4 Garagen	w	20	2,25		70,00	3.360	695		15,96	42.533

Ø 4,06 Σ 1.438 Σ 93.102 Σ 12.248 Σ 1.184.254

Bodenwert	(Teilflächen A & B)	+	288.400 €
-----------	---------------------	---	-----------

Schäden und Mängel	-	50.000 €
--------------------	---	----------

Besondere Außenanlage

sonstige Bodenwerte	(Teilfläche C)	+	31.800 €
---------------------	----------------	---	----------

rd. **1.450.000 €**

8. Verkehrswert

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

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

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert unmittelbar aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Da alle mir bekannten wertbildenden Faktoren berücksichtigt wurden, ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

1.450.000 €

(in Worten: Eine Million Vierhundertfünfzigtausend Euro)

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

Hennef, 29.04.2026

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 jedweden 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.