



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575
Telefax (02242) 912576
E-Mail office@sv-buero-barth.de
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 25-B-1507

42 K 71/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Hallen- und Bürogebäude zzgl. unbebaute Grundstücke

PLZ, Ort	53773 Hennef-Geisbach
Straße	Hanftalstraße 62 u.a.
Ortsbesichtigung	26.02.2025 und 02.04.2025
Wertermittlungstichtag	02.04.2025



Gesamt-Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

1.422.000 €

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	10
4 . Wertermittlungsverfahren	17
5 . Bodenwert	21
6 . Sachwert	24
7 . Ertragswert	27
8 . Verkehrswert (Marktwert)	31
9 . Zusätzlicher Auftrag	33

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 20.01.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 71/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Hanftalstraße 62 u.a. in 53773 Hennef-Geisbach" 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 02.04.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 26.02.2025 (Außenbesichtigung)
02.04.2025

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 18.12.2024)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Striefen

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1023	5	Striefen	25	244	2.696 m ²
1023	7	Striefen	25	242	259 m ²
1023	15	Striefen	25	413	28 m ²
1023	16	Striefen	25	243	14 m ²
1023	17	Striefen	25	82	1.095 m ²
1023	18	Striefen	25	193	1.089 m ²
1023	19	Striefen	25	295	515 m ²
					5.696 m ²

Lasten und Beschränkungen GB 1023

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 1 zu 5) Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 25 Nr. 255 und 256 (Blatt 407) des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet ist, Geräusche über das übliche Maß hinaus zu dulden. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 4. August 1969 eingetragen am 8. September 1969 in Blatt 0699 hierher übertragen am 8. August 1985.
- 2 zu 18) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit. RWE Deutschland Aktiengesellschaft, Essen (Essen HRB 14457) ist berechtigt, die auf dem Grundstück Gemarkung Striefen Flur 25 Nr. 193 vorhandenen Kabel zu belassen, zu betreiben und das Grundstück für Arbeiten an den Kabeln und im Störfall jederzeit zu betreten, vorbehaltlich des Anspruchs des Eigentümers auf Ersatz des hierbei entstehenden Flurschadens. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. April 1972 eingetragen am 8. Juni 1973 in Blatt 0699, hierher übertragen am 9. August 1985.

12 zu 5, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
7,15-19)

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

Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 18.12.2024)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Geistigen

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
2426	5	Geistigen	27	314	120 m ²
2426	6	Geistigen	27	315	2.728 m ²
2426	10	Geistigen	27	351	173 m ²
2426	11	Geistigen	27	312	493 m ²
					3.514 m ²

Lasten und Beschränkungen GB 2426

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

9 zu 5, 6, 10, 11) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können:

Die Zufahrt zu dem Flurstück-Nr. 315 erfolgt von der Hanftalstraße aus über das Nachbargrundstück-Nr. 853. Die Nutzung dieser Teilfläche wurde gemäß Pachtvertrag vom 11.08.1975 auf Widerruf gestattet. Angaben zum Pachtzins wurden nicht mitgeteilt.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Stadtverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Hennef (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	Stadt Hennef
Einwohner	rd. 47.000
Ortsteil	Geisbach
Kaufkraftkennziffer	105,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 38 km Bonn ca. 23 km Kreisstadt Siegburg ca. 12 km Zentrum ca. 2 km (Hennef)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 1 km; A 3 ca. 6 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 1 km Bahnhof ca. 2 km (Hennef) Bushaltestelle ca. 0,1 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hennef vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,6 km Schulen ca. 0,2 km (Grundschule) In Hennef sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Vorwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser, Umspannwerk und Schule.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Fluglärm ist, wie im gesamten Stadtgebiet von Hennef, feststellbar. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Hennef liegt östlich der Bundesstadt Bonn und südöstlich der Kreisstadt Siegburg. Des Weiteren befindet sie sich im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Die Stadt mit einer der stärksten Bevölkerungszunahmen in den vergangenen 10 Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit Übergang zu den Ausläufern des Westerwaldes führt zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz. Die Immobilie selbst befindet sich südöstlich des Stadtzentrums von Hennef, im Stadtteil Geisbach. Dieser zentrumsnahe Stadtteil im Hanfbachtal hat sich in den vergangenen drei Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstadtteil mit Schulen und Kindergarten entwickelt, so dass gewerblich genutzte Bereiche aus infrastruktureller Sicht in diesem Bereich weniger begehrt sind.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 7,2 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,5 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,3 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben
Zuschnitt	nicht regelmäßig
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 als Altlastenverdachtsfläche erfasst, jedoch ist derzeit kein Handlungsbedarf bei der derzeitigen Nutzung erforderlich. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Hallen- und Bürogebäude sowie 2 Garagen

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit M für "Mischgebiet" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 01.4 "Hanftalstrasse", der folgende bauliche Nutzung ausweist:
Gebäude 1	GE = Gewerbegebiet g = geschlossene Bauweise I = 1 Vollgeschoss zulässig FI = Flachdach
Gebäude 2	GE = Gewerbegebiet g = geschlossene Bauweise II = 2 Vollgeschosse zulässig FI = Flachdach
Gebäude 3, 4 und 5	GE = Gewerbegebiet g = geschlossene Bauweise II = 2 Vollgeschosse zulässig 9°-20° = Dachneigung

Flurstücke-Nrn. 312, 315 und 351 ^^ ^^ = Parkanlage

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Sonstiges ---

2.5 Ausgeführte Nutzung Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Gewerbeobjekt genutzt und ist tlw. vermietet.

2.6 Erschließung

Straße Der Grundbesitz wird vorwiegend durch die öffentliche "Hanftalstraße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Die Zuwegung der Flurstücke-Nrn. 312 und 315 erfolgt über das Flurstück-Nr. 853. Eine dingliche Sicherung ist nach Grundbucheinsicht nicht registriert. Es handelt sich demnach um eine historisch gewachsene einvernehmliche Regelung lt. Pachtvertrag. Das Flurstück-Nr. 314 liegt an der Talstraße (L 125).

Ausbau Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut. Die Zufahrt über das Flurstück-Nr. 853 von der Hanftalstraße aus ist mit einer Schwarzdecke befestigt.

Erschließungsbeitrag Eine Erschließungsauskunft wurde im Bearbeitungszeitraum trotz Anfrage und Erinnerung nicht erteilt. Nachfolgend wird unterstellt, dass die Erschließungsbeiträge abgegolten sind.

Kanalanschlussbeitrag Laut Auskunft der Stadt Hennef sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

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

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis

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

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

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

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

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit

Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigungen haben überwiegend vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Das Gewerbeobjekt ist vorwiegend im Zeitraum von 1965 bis 1971 errichtet worden. Die letzte Baumaßnahme lt. Bauakte erfolgte im Jahr 1979 mit der Aufstockung des Bürogebäudes.

3.2 Gebäude 1

Gebäudetyp

Bürogebäude
3 Vollgeschosse; nicht unterkellert

Bauweise

konventionelle Massivbauweise

Baujahr

1965 Aufstockung 1978 zzgl. Eingangsbereich

Umbau/Mod.

EG-rechts ~ 2015
1. OG-rechts ~ 2015
Gaszentralheizung in 2015

3.2.1 Raumaufteilung

EG-links	Büroräume; derzeit Leerstand; WCs
EG-rechts	Kunstatelier
1. OG-links	Büroräume mit 2 WCs, die derzeit als Art Wohnraum vom Eigentümer selbst genutzt werden. In einem WC befindet sich eine Mobildusche; Dachterrasse
1. OG-rechts	lt. Angaben renovierte und vermietete Büroflächen (keine Innenbesichtigung ermöglicht)
2. OG-links	vermietete Nutzfläche
2. OG-rechts	derzeit Leerstand und renovierungsbedürftig

3.2.2 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk bzw. Stahlbeton
Innenwände	massives Mauerwerk und Trockenbau bzw. Fertigteilelemente
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Stahlbetonflachdach mit Trapezblechen

3.2.3 Ausbau

Fassade	Klinkerriemchen- und Vorhangfassaden
Fenster	Alu mit Isolierverglasung
Hauseingangstür	Glas und Alu mit Isolierverglasung und Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung bzw. FH-Türen
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich bzw. abgehangen
Fußbodenbeläge	EG: Fliesen 1. und 2. OG: Textilbeläge und Laminat Nassbereiche: Fliesen
Sanitärausstattung	separate WCs je Gewerbeinheit
Treppen	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag

3.2.4 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung; insgesamt sind 4 separate Gaszentralheizungen für die Gebäude 1, 2, 4 und 5 eingebaut
Warmwasservers.	dezentral über Untertischgeräte
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.2.5 Sonstiges

Anschlüsse für Brandmeldeanlage sind vorbereitet

3.2.6 besondere Bauteile und Einrichtungen

3.2.7 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- bauzeittypische Wärmebrücken; unzeitgemäße Fenster (tlw. trübe)
- Dacheindeckung instandsetzungsbedürftig (Entwässerung derzeit provisorisch)
- 2. OG-rechts instandsetzungsbedürftig
- tlw. allg. Instandhaltungs- und Renovierungsstau
- Wohnnutzung (1. OG) baurechtlich nicht nachgewiesen

3.2.8 Energieausweis

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

3.2.9 Unterhaltungszustand

Mittlerer Unterhaltungszustand mit Teilmodernisierung und Instandhaltungs- und Fertigstellungsstau

3.3 Gebäude 2 - 5

Gebäudetyp	Produktions- und Lagerhallen nicht unterkellert
Bauweise	Stahlkonstruktionen, massiv ausgemauert
Baujahre	1965 - 1970
Umbau/Mod.	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen; Heizzentralen; WCs und 3 Tore in 2015

3.3.1 Raumaufteilung Lager- und Produktionshallen**3.3.2 Konstruktion**

Außenwände	jeweils Stahlskelettkonstruktionen
Innenwände	tlw. KS-Mauerwerk; tlw. Trockenbau bzw. offen
Geschossdecken	vorwiegend offen; tlw. sind Stahlkonstruktionen eingebaut (Halle 3)
Dach	vorwiegend Stahlsattel- und Pultdächer mit Eternitplatten und aufgelegter Dämmung mit Trapezblechen (ca. 2010 erneuert); tlw. Lichtausschnitte in Stahlkonstruktion mit Drahtglas; Gebäude 2 mit Pultdach und PE-Folie

3.3.3 Ausbau

Fassade	Sichtmauerwerk
Fenster	Lichtbänder in Dickglas und Stahl mit Einfachverglasung
Eingangstür	Sektionaltore und Metallflügeltore
Innentüren	FH-Türen
Wandbehandlung	Sichtmauerwerk
Deckenbehandlung	---
Fußbodenbeläge	Beton- bzw. Industrieestrich und Pflaster
Sanitärausstattung	modernisierte WC-Anlagen
Treppen	---

3.3.4 Haustechnik

Heizungsanlage	ohne bzw. Gaszentralheizung über Lüftungsanlagen
Warmwasservers.	---
Elektro	normale Ausstattung
Wasser	normale Ausstattung

3.3.5 Sonstiges ---

- 3.3.6 Besondere Bauteile** Die Krananlagen von 5 to im Gebäude 3 und 2 to im Gebäude 4 werden in den Basisansätzen angemessen berücksichtigt.
- 3.3.7 Bes. Einrichtungen** Regallagereinbauten in Geb. 3 (werden im Bauwertansatz berücksichtigt)
- 3.3.8 Nebengebäude** Für die Wirtschaftsgebäude werden unter Berücksichtigung von ökonomischen Nutzungsmöglichkeiten folgende Zeitwerte als angemessen und marktgerecht erachtet:
- | | | | |
|--------------|---|---------|-------------------|
| Gebäude 7 | = | 2.000 € | |
| Gebäude 8 | = | 1.000 € | |
| "Gebäude 10" | = | 3.000 € | (Stahl tanks) |
| Gebäude 11 | = | 3.000 € | } (Fertiggaragen) |
| Gebäude 12 | = | 3.000 € | |
- Für die Stahl tanks ("Gebäude 10") wird je Stück ein Zeitwert von rd. 1.500 € berücksichtigt. Der Mobilcontainer ("Gebäude 13") steht lt. Angaben im Eigentum eines Pächters.
- 3.3.9 Baumängel und Bauschäden** Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:
- Betonböden tlw. unregelmäßig
 - Instandsetzungsbedürftige Dacheindeckung auf Gebäude 2
- Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.
- Hinweis** Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen. Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.
- 3.3.10 Energieausweis** Für nicht beheizte Gebäude ist kein Energieausweis erforderlich. Für die beheizten Lagergebäude wurde mir kein Energieausweis vorgelegt.
- 3.3.11 Unterhaltungszustand** Die Gebäude weisen ausschließlich der aufgeführten Mängel einen normalen Unterhaltungszustand auf.

3.4 Außenbereich/Erschließung

3.4.1 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon Lt. Angaben erfolgt die Oberflächen- und Dachentwässerung über einen Kanal durch die Flurstücke-Nrn. 853 und 315 in den Hanfbach. Eine dingliche Sicherung für diese Nutzung konnte nicht recherchiert werden.
Grundstücksgestaltung	Zugangs- und Zufahrtbefestigungen vorwiegend in Pflaster und Schotter; bepflanzte Vorbeete
Einfriedung	Metallzaun mit Metalltor

3.4.2 Nebengebäude

Lagerzelt in Stahlkonstruktion mit Foliendach (Gebäude 9; Art: Gewächshaus); 2 doppelwandige oberirdische Metalltanks à 30 m³ ("Gebäude 10"); ein Mobilcontainer ("Gebäude 13")

3.4.3 Garagen/Stellpl.

2 Fertiggaragen (Gebäude 11 und 12); 6 offene und gepflasterte Stellplätze vor dem Bürogebäude und geschotterte Stellplätze

3.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um einen Gewerbebetrieb aus den 1960er Jahren mit Erweiterung bis Ende der 1970er Jahre. Dadurch ist die Gesamtkonstellation als wenig homogen einzustufen. Aus ökonomischer Sicht sind die Gebäude vorwiegend als veraltet einzustufen und bedürfen erhöhter Energieaufwendungen. Aufgrund der gewachsenen Umgebungsbebauung zu Wohnzwecken würden Investoren alternative Lösungen mit Freilegung und wohnbaulicher Nutzung in Betracht ziehen, deren planungsrechtliche Umsetzung derzeit nur prognostiziert werden kann. Für eine gewerbliche Nutzung ist die Nutzung in Bezug auf Lage, Zufahrt, innere Erschließung etc. als eingeschränkt zu beurteilen.

3.6 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3
Bruttogrundfläche	884 m ²	430 m ²	956 m ²
Bruttorauminhalt	2.695 m ³	2.580 m ³	6.880 m ³
Nutzfläche EG	270 m ²	400 m ²	830 m ²
1. OG	240 m ²	--- m ²	80 m ²
2. OG	240 m ²	--- m ²	--- m ²
bebaute Fläche	320 m ²	430 m ²	860 m ²

	Gebäude 4	Gebäude 5	Gebäude 6
Bruttogrundfläche	427 m ²	214 m ²	220 m ²
Bruttorauminhalt	2.000 m ³	1.260 m ³	660 m ³
Nutzfläche	400 m ²	195 m ²	200 m ²
bebaute Fläche	427 m ²	214 m ²	220 m ²

	Gebäude 7	Gebäude 8	Gebäude 9
Bruttogrundfläche	140 m ²	176 m ²	228 m ²
Bruttorauminhalt	350 m ³	240 m ³	730 m ³
Nutzfläche	120 m ²	40 m ²	210 m ²
bebaute Fläche	140 m ²	44 m ²	228 m ²

Die vorstehenden Basisdaten wurden aus den Bauakten, Unterlagen des Eigentümers und Mietlisten abgeleitet. Tlw. wurden grafische Ergänzungen berücksichtigt, sodass Abweichungen auftreten können. Für die nachfolgende Wertermittlung sind diese Daten hinreichend genau. Die Nutzfläche im 1. OG des Gebäudes 3 bleibt in der nachfolgenden Ertragswertermittlung ohne Ansatz.

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

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

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

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

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

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

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

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

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

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

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

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

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

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundbesitz ist mit einem Gewerbebetrieb 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 sind.

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	2	3	4	5
Ursprungsbaupjahr	1965	1965 - 1970			
Anbau/Aufstockung	1978	---	---	---	---
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
Alterswertminderung	67 %	63 %	63 %	63 %	63 %

Gebäude	6
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre
Alterswertminderung	63 %

Der Gesamtgebäudekomplex bildet wirtschaftlich eine Einheit und wird im Zusammenhang genutzt. Lediglich das Gebäude Nr. 9 mit der zugehörigen Grundstücksfläche könnte separat vermarktet werden. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend angemessen berücksichtigt.

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Deshalb werden fiktiv 3 Teilbereiche gebildet, um nutzungsrelevante Einflüsse angemessen zu berücksichtigen.

5.1 Flurstücke-Nrn. 193, 82, 244 und 243

Diese Flurstücke werden im Zusammenhang genutzt und bilden das "Betriebsgrundstück". Eine getrennte Veräußerung sollte deshalb nicht erfolgen.

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 01.01.2025 ausgewiesen:

Landingersberg 410 €/m²; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m² (Wohnbauflächen)

Für gewerbliche Nutzflächen, wie bei der tatsächlichen Nutzung dieses Grundbesitzes, ist in dieser Lage kein Bodenrichtwert ausgewiesen. Der nächstgelegene Bodenrichtwert für gewerbliche Nutzflächen liegt im Gewerbegebiet Hennef-Ost und beträgt:

Marie-Curie-Straße 110 €/m²; ebfrei; GE (Gewerbeflächen)

Dieser Grundbesitz ist ausschließlich mit gewerblich genutzten Betriebsgebäuden bebaut, sodass der Bodenrichtwert für wohnbaulich genutzte Grundstücke nicht herangezogen werden kann. Im Verhältnis zu intensiv genutzten Wohnbauflächen ist das Betriebsgrundstück mit einer gewerblichen Nutzung bzw. dem nutzungsadäquaten Bodenrichtwert für derartige Grundstücksnutzungen besser vergleichbar. Dieser beträgt im nahe gelegenen Gewerbegebiet Hennef-Ost 110 €/m². Aufgrund der Lage und Größe wird in Anlehnung an die wertbeeinflussenden Umstände dieses Grundbesitzes ein Bodenwert von rd. 150 €/m² als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert für das Betriebsgrundstück ergibt sich somit zu:

Bauland : 4.894 m² x 150 €/m² = 734.100 €

Fiktiv können je Grundstück folgende Einzelwerte angenommen werden:

Flurstück-Nr. 193	1.089 m ²	x	150 €/m ²	=	163.350 €
Flurstück-Nr. 82	1.095 m ²	x	150 €/m ²	=	164.250 €
Flurstück-Nr. 244	2.696 m ²	x	150 €/m ²	=	404.400 €
Flurstück-Nr. 243	14 m ²	x	150 €/m ²	=	2.100 €
	4.894 m ²				734.100 €

5.2 Flurstücke-Nrn. 242 und 295

Diese Flurstücke bilden wirtschaftlich eine Einheit und sind im Zusammenhang mit einem Lagergebäude (Art: Gewächshaus) bebaut. Für die Aufbauten wird ein Zeitwert von rd. 5.000 € als angemessen erachtet. Der Bodenwert ist entsprechend den Ausführungen unter Ziff. 5.1 zu beurteilen.

Demnach ergibt sich folgender Wert:

Flurstück-Nr. 242	259 m ²	x	150 €/m ²	=	38.850 €
Flurstück-Nr. 295	515 m ²	x	150 €/m ²	=	77.250 €
Zeitwert Gebäude 9					5.000 €
	774 m ²				121.100 €
				rd.	120.000 €

Je Grundstück bzw. lfd. Nr. im Grundbuch können folgende fiktiven Einzelwerte angenommen werden:

Flurstück-Nr. 242	rd. 40.000 €
Flurstück-Nr. 295	rd. 80.000 €

Aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten sollte keine getrennte Vermarktung erfolgen, sodass nachfolgend auf die Ermittlung einer Überbaurente für "Eigengrenzüberbauungen" verzichtet wird.

5.3 Flurstücke-Nrn. 413 und 314

Diese Flurstücke sind nicht bebaut und werden als Art Straßenbegleitgrün genutzt. Eine ökonomische Drittverwendungsfähigkeit ist nicht erkennbar, sodass dem Eigentümer ausschließlich die Pflicht der Instandhaltung verbleibt. Deshalb werden diesen Grundstücken jeweils der symbolische Wert von 1 € zugeordnet.

Demnach ergibt sich folgender Bodenwert:

Flurstück-Nr. 413	=	1 €
Flurstück-Nr. 314	=	1 €

5.4 Flurstücke-Nrn. 351, 312 und 315

Diese Flurstücke sind nicht bebaut. Das Flurstück-Nr. 351 ist von der Form wie ein Wegegrundstück gestaltet. Tatsächlich ist es jedoch mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Die Flurstücke-Nrn. 312 und 315 sind bewachsen ("Wildwuchs"); das Flurstück-Nr. 315 wird tlw. als Lagerplatz genutzt. Die Zufahrt erfolgt parallel zum Flurstück-Nr. 351 über das Nachbargrundstück-Nr. 853. Eine dingliche Sicherung konnte nicht recherchiert werden. Es handelt sich offensichtlich um eine gegenseitig gebilligte Regelung, die durch die historische Fortentwicklung der Grundstücke entstanden ist, da auch der Zaun zur Umspannungsstation nicht auf der Grenze errichtet wurde. Für die Zufahrt liegt ein Pachtvertrag aus den 1970er Jahren vor.

Das Flurstück-Nr. 315 wurde von früheren Betriebsgrundstückseigentümern als Mitarbeiterparkplatz genutzt. Eine bauliche Nutzung bzw. Bauerwartungslandqualität ist aufgrund der Nähe zum Hanfbach und planungsrechtlichen Ausweisungen nicht erkennbar.

In Anlehnung an die Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundstücke werden folgende Bodenwerte als angemessen und marktgerecht erachtet:

Flurstück-Nr. 351	173 m ²	x	5 €/m ²	=	865 €
				rd.	1.000 €
Flurstück-Nr. 315	2.728 m ²	x	5 €/m ²	=	13.640 €
				rd.	13.500 €
Flurstück-Nr. 312	493 m ²	x	5 €/m ²	=	2.465 €
				rd.	2.500 €

Aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten sollten die vorgenannten Flurstücke nicht getrennt voneinander vermarktet werden.

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: I/2025

Wohnen:	187,3	Büro:	191,6	Gewerbe:	190,9
---------	-------	-------	-------	----------	-------

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 (Betriebsgrundstück)

Gebäude	Nutzung		GND	RND	BGF	Herstellkosten (€/m²)		Alterswert-minderung		Alterswert. Herstellkosten (€)
						2010	I/2025	Ansatz	%	
Geb. 1	b		60	20	884	800	1.533	linear	67	451.679
Geb. 2	g		40	15	430	400	764	linear	63	123.195
Geb. 3	g		40	15	956	450	859	linear	63	307.952
Geb. 4	g		40	15	427	400	764	linear	63	122.336
Geb. 5	g		40	15	214	450	859	linear	63	68.935
Geb. 6	g		40	15	220	400	764	linear	63	63.030

w=Wohnen; b=Büro; g=Gewerbe

Gesamt (vorl. Zeitwert) 1.137.127 €

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 1.137.127 €

Außenanlagen (pauschal) : 6,0 % + 68.228 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 1.205.355 €

aus 5 .1) Bodenwert (Betriebsgrundstück) + 734.100 €

vorläufiger Sachwert **1.939.455 €**

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, so dass keine Korrektur erfolgen muss. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$1.939.455 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 1.939.455 \text{ €}$$

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)		1.939.455 €
Schäden und Mängel	(Bürogebäude und Dach Geb. 2)	-	100.000 €
wirtsch. Wertminderung	(vom vorl. Zeitwert)	10 % -	113.713 €
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Zeitwert Nebengebäude	(Gebäude 7)	+	2.000 €
Zeitwert Nebengebäude	(Gebäude 8)	+	1.000 €
Zeitwert Nebengebäude	(Gebäude 10)	+	3.000 €
Zeitwert Nebengebäude	(Gebäude 11)	+	3.000 €
Zeitwert Nebengebäude	(Gebäude 12)	+	3.000 €
Zwischensumme			1.737.742 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*	15 %	-	260.661 €
Summe			1.477.081 €
Sachwert	(Betriebsgrundstück)	rd.	1.475.000 €

Das Gebäude 9 wird separat berücksichtigt und das Gebäude 13 ist ein mobiler Container, den ein Mieter (lt. Angaben) abgestellt hat.

* Der Käuferkreis für derartige Immobilien ist eingeschränkt. Deshalb wird ein zusätzlicher Abschlag von rd. 15 % angesetzt. In der Ertragswertermittlung wird dieser Sachverhalt 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 2025 für Gewerbe und Industrie einen Liegenschaftszinssatz von 4,6 % +/- 0,9 % veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz für gewerblich genutzte Objekte scheint relativ gering zu sein. 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 2025 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. Der Liegenschaftszinssatz im Grundstücksmarktbericht 2025 des Rhein-Sieg-Kreises wurde aus "nur" 5 Kauffällen von Gewerbe und Industrie abgeleitet. Eine statistisch hohe Vertrauenswürdigkeit ist damit nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 6,00 % für die gewerbliche Nutzung 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 überwiegend vermietet. Tlw. wird es selbst genutzt. Lt. Angaben werden folgende Nettomieten erzielt:

Halle A1	--- €/mtl.
Halle A2	1.080 €/mtl.
Halle V1/V2	1.410 €/mtl.
Halle V3	480 €/mtl.
Halle C1	989 €/mtl.
Halle L	--- €/mtl.
Halle T/Lagercontainer	1.140 €/mtl.
Halle K	180 €/mtl.
EG-R Kunstraum	180 €/mtl.
OG 1 R	340 €/mtl.
OG 1 R	135 €/mtl.
	5.934 €/mtl.
	71.208 €/Jahr

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Hennef liegt kein Mietspiegel für gewerbliche Nutzflächen 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, 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 die tatsächlich erzielten Erträge tlw. angepasst und folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

Mieteinheit

Gebäude 1	5,25 €/m ² /Nfl.	Gebäude 4	3,75 €/m ² /Nfl.
Gebäude 2	3,75 €/m ² /Nfl.	Gebäude 5	3,75 €/m ² /Nfl.
Gebäude 3	3,75 €/m ² /Nfl.	Gebäude 6	3,00 €/m ² /Nfl.

Ertragswertberechnung

Nutzung		RND	LZS	Fläche	Miete	Rohertrag	Bew.k.	Bodenwert- verzinsung	Barw.- faktor	Barwert
Gebäude		Jahre	%	m²	€/m²	€/p.a	€/p.a.	€/p.a.		€
Geb. 1	b	20	6,00	750	5,25	47.250	13.808	15.238	11,47	208.800
Geb. 2	g	15	6,00	400	3,75	18.000	2.940	5.805	9,71	89.866
Geb. 3	g	15	6,00	830	3,75	37.350	6.101	12.046	9,71	186.461
Geb. 4	g	15	6,00	400	3,75	18.000	2.940	5.805	9,71	89.866
Geb. 5	g	15	6,00	195	3,75	8.775	1.433	2.830	9,71	43.812
Geb. 6	g	15	6,00	200	3,00	7.200	1.344	2.322	9,71	34.315

w=Wohnen; b=Büro; g=Gewerbe

Ø 6,00 Σ 2.775 Σ 136.575 Σ 44.046 Σ 653.120

Ertragswert der baulichen Anlagen = 653.120 €

Bodenwert (Betriebsgrundstück) + 734.100 €

vorläufiger Ertragswert 1.387.220 €

Schäden und Mängel - 100.000 €

sonstige wertbeeinflussende Umstände

Zeitwerte der Nebengebäude + 12.000 €

sonstige Bodenwerte

Ertragswert (Betriebsgrundstück) 1.287.220 €rd. **1.285.000 €**

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 Gewerbeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

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

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ist unmittelbar aus dem ermittelten Bodenwert abzuleiten.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Bei wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten werden die Einzelwerte aus dem prozentualen Anteil der Grundstücksgröße zum Gesamtwert angegeben, um den Anforderungen des Gesetzgebers zu genügen. Es handelt sich nicht um tatsächlich ermittelte Einzelwerte, da diese aufgrund der aufgeführten Nutzung und Grundstückskonstellation nicht möglich sind.

Demnach ergibt sich folgender Verkehrswert:

Flurstücke-Nrn. 193, 82, 244 und 243 (Betriebsgrundstück)

1.285.000 €

(in Worten: Eine Million Zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

Fiktive Einzelwerte

Flurstück-Nr. 193	285.930 €
Flurstück-Nr. 82	287.510 €
Flurstück-Nr. 244	707.880 €
Flurstück-Nr. 243	3.680 €

Flurstücke-Nrn. 242 und 295

120.000 €

(in Worten: Einhundertzwanzigtausend Euro)

Fiktive Einzelwerte

Flurstück-Nr. 242 40.000 €

Flurstück-Nr. 295 80.000 €

Flurstücke-Nrn. 351, 312 und 315

17.000 €

(in Worten: Siebzehntausend Euro)

Fiktive Einzelwerte

Flurstück-Nr. 351 1.000 €

Flurstück-Nr. 315 13.500 €

Flurstück-Nr. 312 2.500 €

Flurstück-Nr. 413

1 €

Flurstück-Nr. 314

1 €

Gesamtwert

rd. 1.422.000 €

9. Zusätzlicher Auftrag

9 . 1 Betriebseinrichtungen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung tlw. festgestellt, diese sind jedoch vorwiegend den Pächtern zuzuordnen. Dem Eigentümer ist offensichtlich ein Boot und ein historischer Mobilkran ("Henschel") zuzuordnen.

9 . 2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist tlw. vermietet, tlw. steht es leer und wird tlw. selbst genutzt.

9 . 3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet: **Hanftalstraße 62 u.a.
53773 Hennef**

Das grundstücksbezogene Adressblatt der Stadt Hennef wird dem Begleitschreiben beigeheftet.

9 . 4 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.

9 . 5 Kanalanschlussbeiträge

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

9 . 6 Erschließungsbeiträge

Eine Erschließungsauskunft wurde im Bearbeitungszeitraum trotz Anfrage und Erinnerung nicht erteilt. Nachfolgend wird unterstellt, dass die Erschließungsbeiträge abgegolten sind.

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

Hennef, 22.07.2025

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.