narres
IMMOBILIENBEWERTUNG

Immobiliengutachter
Real Estate Valuer
HypZert

Verena Narres, Zum Höhenstein 29a, 53783 Eitorf

Amtsgericht Siegburg
Abteilung 042

53719 Siegburg

geprüfte Sachverständige für
Immobilienbewertungen GIS
(Sprengnetter Akademie)

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)

Zum Höhenstein 29a
53783 Eitorf

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

Datum: 28.10.2025
Mein Zeichen: 365/2025

Az.: [redacted]

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Dreifamilienhaus mit einer Garage bebaute Grundstück in

53783 Eitorf, Johann-Honrath-Str, 13



im Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Siegburg Az: 42 K 34/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**11**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Dreifamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	15
4	**Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen**	**16**
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**17**
5.1	Grundstücksdaten	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.3	Bodenwertermittlung	18
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19

5.4 Ertragswertermittlung 1
5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 19
5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 20
5.5 Ertragswertermittlung 22
5.5.1 Ertragswertberechnung 22
5.5.2 Erläuterung zur vorangegangenen Ertragswertberechnung 22
6 Verkehrswert 27
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 29
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 29
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 29
7.3 Verwendete fachspezifische Software 30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Dreifamilienhaus mit angebauter Garage
Objektadresse:	Johann-Honrath-Straße 13, 53783 Eitorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Merten, Blatt 10077, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Merten, Flur 24, Flurstück 303 (621 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Siegburg, Abteilung 042 vom 23.06.2025 bin ich in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 34/25 beauftragt worden, ein Gutachten über den Grundbesitz Johann-Honrath-Str. 13, 53783 Eitorf zu erstellen. Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a ZVG Zusätzlicher Auftrag: 1. Falls in Abteilung II des Grundbuchs Reallasten oder Dienstbarkeiten eingetragen sind, wird um gesonderte Bewertung und getrennte Ausweisung gebeten. 2. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang). 3. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren ggf. ladungsfähige Anschrift festzustellen. 4. Es wird gebeten, die amtliche Hausnummer festzustellen. 5. Bei Eigennutzung die auch sonstigen im Objekt lebenden Personen namentlich sowie das Verwandtschaftsverhältnis zu ermitteln.
Besonderheiten:	Eine Innenbesichtigung des Objekts war im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich. Der Gutachter wurde beauftragt, den Verkehrswert auf Basis der äußeren Besichtigung und der vorliegenden Unterlagen zu ermitteln.
Wertermittlungsstichtag:	19.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am [Datum] statt. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom [Datum] ordnungsgemäß und fristgerecht zur Besichtigung eingeladen. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, da die Eigentümer / Bewohner dieser nicht zugestimmt haben. Das Objekt konnte daher nur äußerlich, durch Augenschein von außen besichtigt werden. Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der äußeren

	Inaugenscheinnahme, der vorliegenden Bauunterlagen, Luftbilder sowie der marktüblichen Erfahrungswerte zu vergleichbaren Objekten. Auf mögliche Abweichungen zwischen den tatsächlichen Verhältnissen und den Annahmen in diesem Gutachten wird hingewiesen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige, ein Mitarbeiter der Sachverständigen, der Eigentümer
Eigentümer:	XXXXXXXX

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
	• beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.05.2025
	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
	• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 20.08.2025
	• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.08.2025
	• Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreis vom 06.10.2025
	• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreis vom 08.09.2025
	• Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Eitorf vom 18.09.2025
	• Kanalanschlussbescheinigung der Gemeinde Eitorf vom 29.08.2025
	• Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis vom 25.08.2025 zur Wohnungsbindung
	• Auskunft über das Bauplanungsrecht der Gemeinde Eitorf vom 20.08.2025
	• Auskunft aus dem Melderegister der Gemeinde Eitorf vom 20.08.2025
	• Auskunft aus den Bauakten des Rhein-Sieg-Kreis
	  • Baugenehmigung vom 31.10.2008 zum Wohnhaus
	  • Wohnflächenberechnung aus der Bauakte ohne Datum
	  • Nachweis GRZ und GFZ aus der Bauakte vom 19.09.2008
	  • Lageplan aus der Bauakte vom 19.09.2008
	  • Grundrisse, Schnitt, Ansichten aus der Bauakte mit Baugenehmigungsstempel vom 31.10.20208
	  • Rohbauabnahme aus der Bauakte vom 20.01.2009
	  • Schlussabnahme aus der Bauakte vom 23.05.2014
	• Bodenrichtwertauskunft aus Boris.nrw
	• Marktberichte
	• Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf 2025
	• Übersichtskarte
	• Stadtplan
	
	Ende der Recherche am 06.10.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Eitorf/Ew. rd. 19.172 (Stand 12/2024) Die Gemeinde Eitorf liegt im südöstlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises (Kreisstadt Siegburg) in Nordrhein-Westfalen. Die südliche Gemeindegrenze ist gleichfalls Grenze zu Rheinland-Pfalz. Unmittelbar an der Sieg gelegen, grenzt Eitorf an die Ausläufer des „Bergischen Landes“ sowie des „Westerwaldes“. Die Höhenlage der Gemeinde Eitorf beträgt 83 Meter ü.M. Im Ortszentrum und 388 Meter ü.M. auf der höchsten Erhebung, dem „"Hohen Schaden“ (im Bereich des Wandergebietes „Hüppelröttchen“). Eitorf ist mit einer Grundfläche von 7006 Hektar Flächengemeinde, mit der Struktur eines Mittelzentrums (Industrie und Gewerbe, ausgedehnte Gewerbeflächen). Das Gemeindegebiet gliedert sich in den zentralen Ortskern, daran angrenzende Neubaugebiete sowie idyllisch gelegene Außenorte. Die Autobahnanbindung besteht zur A 3: Richtung Köln in westlicher Richtung durch das Siegtal über die L 333 bis zur Anschlussstelle Hennef (ca. 15 Autominuten), Richtung Frankfurt in südlicher Richtung bis zur Anschlussstelle Bad Honnef/Linz (ca. 20 Autominuten). Mit dem S-Bahnanschluss (Köln-Au) sowie der Regional-Express-Anbindung (Köln-Siegen) besteht eine gute Schienenanbindung. Die L 86 führt in nordsüdlicher Richtung durch das Gemeindegebiet mit direkter Anbindung an die B 8 in Richtung Hennef-Altenkirchen. In westöstlicher Richtung verläuft die L 333 (Siegtalstraße) von Hennef nach Windeck.
Großraum/Einzugsbereich:	Mittelzentrum, Einzugsbereich im direkten Umland gelegen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Siegburg ca. 23 km Bonn ca. 36 km Köln ca. 50 km <u>Autobahnzufahrt:</u> Autobahnanschlussstelle A 560 in ca. 12 km A3 in ca. 18 km <u>Bahnhof:</u> Eitorf ca. 1,7 km entfernt <u>Flughafen:</u> Flughafen Köln/Bonn ca. 38 km entfernt

Demografie:	Stand 12/2024 19.172 EW Prognose 2050 18.241 EW (Quelle: Landesdatenbank NRW)
SVP-Beschäftigte:	5.040 (Stand 12.2024) (Quelle: Landesdatenbank NRW)
Kaufkraftindex 2025:	89,7 (Quelle: IHK Bonn, Markdaten MB Research)
Zentralität 2025:	96,2 (Quelle: IHK Bonn, Markdaten MB Research)
Arbeitslosenquote:	5,9 % (Rhein-Sieg-Kreis), Landes-Ø: 7,8 % Bundes- Ø 6,3 % (Stand 09/2025) (Quelle: Statistik Arbeitsagentur)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Harmonie
Beurteilung der Lage:	Dorflage
Nahverkehrsmittel:	Bushaltestelle in ca. 350 m fußläufig zu erreichen Bahn- und Busbahnhof in ca. 1,7 km im Ortsteil Eitorf
Einkaufsmöglichkeiten:	Geschäfte für den täglichen, mittelfristigen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich im Zentrum von Eitorf Entfernung ca. 2,3 km. Weitere Geschäfte befinden sich im Gewebegebiet „Im Auel“ ca. 3,2 km entfernt.
Schulen:	Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Gemeinde Eitorf vorhanden. Eine Gesamtschule ist in der benachbarten Gemeinde Windeck, Ortsteil Herchen und Rosbach vorhanden.
umliegende Bebauung:	Ein- und Mehrfamilienhäuser,
Immissionen:	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteinfluss
Hochwasser (Zürs):	Laut ZÜRS Abfrage wird das Objekt der Gefährdungsklasse GK1 zugeordnet, sehr geringe Gefährdung.
Topografie:	Hanglage, von der Johann-Honrath-Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Flur 24, Flurstück 303 <u>Straßenfront</u> Ca. 15,0 m

Mittlere Breite
Ca. 41,40 m

Mittlere Tiefe
Ca. 15,0 m

Grundstücksgröße
621 m²

Grundstückszuschnitt
rechteckig
Garten rückwärtig nach Norden ausgerichtet

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Asphaltiert, endgültig ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss in der öffentlichen Straße; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung der Garage;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.05.2025 vor. Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abteilung II eingetragen: Lfd. Nr. 2 zu 1; Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Siegburg, 42 K 34/2025). Eingetragen am 26.05.2025.

Die Eintragung ist ohne Werteinfluss.

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

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 08.09.2025 Bauaufsichtsamt sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz:

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

Wohnungsbindung:

Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 25.08.2025 besteht beim Rhein-Sieg-Kreis keine Eintragung gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 20.08.2025 per E-Mail liegt das Bewertungsobjekt im Bebauungsplan Nr. 12.1 West II, 1 Änderung.

WA (Allgemeines Wohngebiet)
Max. 2-geschosse
GRZ = 0,4
a= abweichende Bauweise
ED= Einzel und Doppelhäuser zulässig

Die Beurteilung der Bebauung richtet sich nach § 30 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
abgabenrechtlicher Zustand:	**Erschließungs- Straßenbaubeiträge:** Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 18.09.2025 wird das vorbezeichnete Grundstück durch die öffentliche Straße „Johann-Honrath-straße“ erschlossen. Die Erschließungsanlage ist bereits endgültig hergestellt, sodass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen sind. **Kanalanschlussbeiträge:** Lt. Auskunft der Gemeindewerke Eitorf vom 29.08.2025 sind die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück Gemarkung Merten, Flur 24, Flurstück 303 erhoben und beglichen. Das Grundstück ist damit als abgegolten anzusehen. 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.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Laut Auskunft der Meldebehörde sind im Bewertungsobjekt insgesamt zehn Personen mit identischem Familiennamen gemeldet, darunter auch der Eigentümer**.**
Hieraus ist zu schließen, dass das Objekt teilweise eigengenutzt und im Übrigen vermutlich von Angehörigen oder nahestehenden Personen bewohnt wird.

Konkrete Mietverträge oder Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen lagen der Gutachterin nicht vor.
Eine Überprüfung von Mietzahlungen oder Miethöhen war nicht möglich.
Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der baulichen Gegebenheiten ist grundsätzlich von drei Wohneinheiten auszugehen.

Die Wertermittlung im Ertragswertverfahren erfolgt unter der Annahme marktüblicher Mieten für eine übliche, voll vermietete Nutzung, um den objekttypischen Ertrag abzubilden. Auf mögliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der im Gutachten unterstellten Nutzung wird hingewiesen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Ein evtl. angebrachter Abschlag stellt nicht die tatsächlich zu erwartenden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden- und Mängel dar, sondern es ist die Höhe zu berücksichtigen, wie sie die Mehrzahl der Marktteilnehmer beurteilen würde.

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

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Ferner wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.
Nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetische Aspekte, wie sie sich z.B. aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

3.2 Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Laut vorliegender Bauakte ist das Gebäude als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung genehmigt. Nach dem derzeitigen baulichen und nutzungstechnischen Zustand wird das Objekt jedoch als Dreifamilienhaus mit drei in sich abgeschlossenen Wohneinheiten genutzt. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind über einen gemeinsamen Hauseingang mit innenliegendem Treppenhaus erschlossen. Die Wohnung im Untergeschoss (Souterrain) über einen separaten Außenzugang. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung als Dreifamilienhaus im Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 ff. ImmoWertV. Das Gebäue ist zweigeschossig (Erd- und Obergeschoss), verfügt über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss sowie einen teilunterkellerten Bereich, der teilweise als Souterrainwohnung ausgebaut ist.
Baujahr:	2009
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	verputzt, gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Beschreibung der Raumaufteilung erfolgt entsprechen den Grundrissen mit Baugenehmigungsvermerk vom 31.10.2008 aus der Bauakte:

Souterrain/Kellergeschoss:
Souterrainwohnung mit Windfang, Wohn- und Essraum, Küche, Bad und Schlafzimmer;
Zusätzlich zwei Kellerräume (davon einer mit Heizungsanlage) sowie Hausanschlussraum;

Erdgeschoss:
Diele, Badezimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zum Balkon;

Obergeschoss:
Diele, Badezimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zum Balkon;

Laut Schnittzeichnung ist das Dachgeschoss als Speicher ohne Nutzung ausgebildet;

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

Konstruktionsart:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbetondecken

Treppen:	Betonaußentreppe zum rückwärtigen Grundstücksbereich, Zugang zur Souterrainwohnung und zum Gartenbereich Zugang zu den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss über zwei Betonstufen mit Podest mit Stahlgeländer Zusätzlich Außentreppe aus Betonfertigteilstufen zum Kellereingang Die Innentreppe ist vermutlich als Stahlbetontreppe mit Belag ausgeführt; eine genaue Feststellung war aufgrund der nur von außen möglichen Besichtigung nicht möglich.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren: UG und EG-Kunststofftüren mit Lichtausschnitt Eingangstüre Keller: Kunststofftüre
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach, Bretterbinder, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz Dachform: Satteldach; Dacheindeckung: Betondachsteine

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, konnten keine Feststellungen zur Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallation sowie zur Lüftung und Warmwasserversorgung getroffen werden.
Diese Angaben beruhen daher ausschließlich auf der Annahme einer durchschnittlichen, den Baualtersverhältnissen entsprechenden Ausstattung.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend.

Bodenbeläge:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Wandbekleidungen:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Deckenbekleidungen:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre EG: Kunststofftüre mit Lichtausschnitt Eingangstüre UG: Kunststofftüre mit Lichtausschnitt Zimmertüren: keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
sanitäre Installation:	UG: Lt. Grundriss aus der Bauakte Bad mit Wanne, Dusche, WC und WB und Waschmaschinenanschluss, keine weitere Angabe

möglich – nur Außenbesichtigung
EG:
Lt. Grundriss aus der Bauakte Bad mit Wanne, Dusche, WC und WB und Waschmaschinenanschluss, keine weitere Angabe möglich – nur Außenbesichtigung

DG:
Lt. Grundriss aus der Bauakte Bad mit Wanne, Dusche, WC und WB und Waschmaschinenanschluss, keine weitere Angabe möglich – nur Außenbesichtigung

besondere Einrichtungen:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Grundrissgestaltung:	Lt. Grundrissen zweckmäßig
Hinweis:	Da nur eine Außenbesichtigung des Objektes möglich war, können keine detaillierten Angaben zur Ausstattung aufgeführt werden.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	nach dem äußeren Anschein gut
Besondere Bauteile:	Außentreppen Keine weitere Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Besondere Einrichtungen:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Bauschäden und Baumängel:	Bei der Außenbesichtigung waren folgende Mängel feststellbar: – Riss in der Putzschicht im Bereich des Balkons der Souterrainwohnung, – defekte bzw. undichte Dachrinnen am Hauptgebäude und an der Garage, – beschädigte Kunststoff-Eingangstür. Weitere Angaben zum baulichen und technischen Zustand, insbesondere zu möglichen Feuchtigkeitserscheinungen, zum Ausbauzustand der Innenräume oder zu sonstigen Baumängeln, waren aufgrund der nur von außen möglichen Besichtigung nicht möglich. Mögliche verdeckte Baumängel, Unterhaltungsrückstände oder Abweichungen von den Bauunterlagen werden durch einen Sicherheitsabschlag im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Nach dem äußeren Anschein befindet sich das Gebäude in einem insgesamt durchschnittlichen Allgemeinzustand. Eine weitergehende Beurteilung des baulichen Zustandes war aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.

3.3 Nebengebäude

An das Wohnhaus ist eine Garage mit Rolltor angebaut.
Das Nebengebäude wurde nur von außen besichtigt; eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Die Garage ist in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein Rolltor (Antriebsart unbekannt).

Nach dem äußeren Anschein befindet sich das Nebengebäude in einem durchschnittlichen baulic
Zustand.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegung/Zufahrt, 2 STP-Pflaster, Rasenfläche, mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, gärtnerisch gestaltet;

4 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Dreifamilienhaus Bruttogrundfläche gem. Grundrissen und Berechnung umbauter Raum nach DIN 277 aus der Bauakte (siehe Anlage 08, 10)			ca. 504 m²
Garage Bruttogrundfläche gem. Grundrissen und Berechnung umbauter Raum nach DIN 277 aus der Bauakte (siehe Anlage 10)		ca.	17,19 m²
Wohnfläche gem. Wohnflächenberechnung nach DIN 283 aus der Bauakte (siehe Anlage 09)	gesamt	ca.	275,29 m²
Souterrainwohnung:	67,38		
Erdgeschosswohnung:	104,01		
Obergeschosswohnung:	103,90		

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus mit angebauter Garage bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Johann-Honrath-Straße 13a zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Merten	10077	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Merten	24	303	621 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021), ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mithilfe des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus, dessen Wert sich nach den am Markt erzielbaren Erträgen bestimmt.

Die Wertermittlung erfolgt daher im Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 ff. ImmoWertV.

Das Sachwertverfahren wurde nicht angewendet, da der Gutachterausschuss für den Rhein-Sieg-Kreis keine Sachwertfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser ausweist und derartige Objekte am Markt überwiegend nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden.

Eine ergänzende Sachwertermittlung würde zu keinem zusätzlichen Erkenntnisgewinn führen.

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

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

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit,

Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt **290,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	500 - 700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	621 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 sowie an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**290,00 €/m²**	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.08.2025	×	1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	290,00 €/m²	
Fläche (m²)	500-700	621	×	1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**290,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**290,00 €/m²**	
Fläche	×	621 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	180.090,00 € **rd. 180.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 insgesamt rd. **180.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

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

E02

Zunächst wird der Bodenrichtwert an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 angepasst. Aufgrund der aktuellen konjunkturellen Bodenpreisentwicklung wird nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für den Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf im vorliegenden Fall kein Zuschlag auf den Bodenrichtwert vorgenommen. Der Bodenrichtwert wird daher **unverändert mit 290,00 €/m²** in die Bodenwertermittlung übernommen.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des

Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung EG	104,01		8,00	832,08	9.984,96
	2	Wohnung 1. OG	103,90		8,00	831,20	9.974,40
	3	Wohnung Souterrain	67,38		7,00	471,66	5.659,92
Garage	1	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
	2	Kfz.-Stellplätze		2,00	20,00	40,00	480,00
Summe			275,29	1,00		2.214,94	26.579,28

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**26.579,28 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**5.771,65 €**
jährlicher Reinertrag	=	**20.807,63 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,80 %** von **180.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**5.040,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**15.767,63 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,80 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **64** Jahren Restnutzungsdauer	×	**29,615**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**466.958,36 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**180.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**646.958,36 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**646.958,36 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**32.347,92 €**
Ertragswert	=	**614.610,44 €**
	rd.	**615.000,00 €**

5.5.2 Erläuterung zur vorangegangenen Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis zur Modellkonformität
Nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) ist das Ertragswertverfahren in der Weise anzuwenden, wie es der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze praktiziert hat.
Berechnungsgrundlage ist das vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bewertungsmodell zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze gemäß ImmoWertV 2021, das im Grundstücksmarktbericht unter Abschnitt 8.1 dokumentiert ist.
Hiernach wurden die Liegenschaftszinssätze modellkonform auf Grundlage der ImmoWertV abgeleitet und im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung entsprechend angewendet.

Mietflächen
Die Wohnflächen wurden der in der Bauakte enthaltenen Wohnflächenberechnung nach DIN 283 entnomm
Eine Plausibilisierung der Flächenangaben erfolgte anhand der in der Bauakte enthaltenen genehmigten Grundrisse.
Abweichungen zwischen der tatsächlichen Nutzung und den Bauunterlagen waren aufgrund der nur von außen möglichen Besichtigung nicht feststellbar.
Das Dreifamilienhaus verfügt hiernach über eine gesamt zu vermietende Wohnfläche von 275,29 m Zum Bewertungsobjekt gehören ferner eine Garage sowie zwei Außenstellplätze, die als bauliche Bestandteile im Rahmen der Bewertung berücksichtigt werden.

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

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

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

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

Vergleichsmieten:

Wohnen

Für die Gemeinde Eitorf liegt kein qualifizierter Mietspiegel für Wohnraum vor. Im IVD-Wohnpreisspiegel 2024/2025 werden für Bestandswohnungen in Eitorf die folgenden durchschnittlichen Mieten ausgewiesen:

► IVD Wohnpreisspiegel 2025

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

► KSK Immobilien Marktbericht 2025

Gemeinde Eitorf | Wohnwert …	**Bis 90 m²**	**Bis 120 m²**	**ab 120 m²**	**Preisspitzen**
Bestand	9,21	9,06	-	12,00

Eine Auswertung aus geoport (Ausdruck vom 28.10.2025) führt im Umkreis bis 1 km im Auswertungszeitraum April 2024 bis Juni 2025 für Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 m² und 90 m² Mietangebote in einer Spanne von 6,14 €/m² bis 11,20 €/m² sowie für Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 90 m² und 120 m² in einer Spanne von 7,90 €/m² bis 16,58 €/m² auf.

Mietansatz (marktüblich erzielbare Mieten)
Unter Berücksichtigung der vorgenannten Marktquellen, der Wohnlage innerhalb eines Wohngebiets, der Bauweise und der Nutzungsart werden folgende monatliche Nettokaltmieten für die Wohnungen zugrunde gelegt:

Wohnung	**Wohnfläche**	**Ansatz €/m²**	**monatlich €**	**jährlich €**
Erdgeschoss	104,01 m²	8,00	832,08	9.984,96 €
Obergeschoss	103,90 m²	8,00	831,20	9.974,40 €
Souterrain	67,38 m²	7,00	471,66	5.659,92 €

Stellplätze

Laut der Veröffentlichung „Rheinische Immobilienpreise – Stand 2023“ werden für den Oberbergischen Kreis Stellplatzmieten in einer Spanne von 15 € bis 40 € pro Stellplatz und Monat ausgewiesen.
Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktlage in der Gemeinde Eitorf, der Wohngebietslage, sowie der Bauart und Nutzungsart werden folgende marktüblich erzielbare Mieten zugrunde gelegt:

- Garage: 40 €/Monat
- Außenstellplatz: 20 €/Monat

Die angesetzten Mieten liegen im unteren bis mittleren Bereich der marktüblichen Spanne und erscheinen auf Grundlage der Lage und der äußerlich feststellbaren Bauweise als angemessen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

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

Wohnen

	Instandhaltung	Verwaltung	Mietausfallwagnis
Wohnen EG	14,00 EUR/m²	359,00 EUR/pauschal	2,0% v. Rohertrag
Wohnen OG	14,00 EUR/m²	359,00 EUR/pauschal	2,0% v. Rohertrag
Wohnen Souterrain	14,00 EUR/m²	359,00 EUR/pauschal	2,0% v. Rohertrag

Wohnen EG	104,01m²	x	14,00 EUR/m²	1.456,14 EUR/Jahr
Wohnen OG	103,90 EUR/m²	x	14,00 EUR/m²	1.454,60 EUR/Jahr
Wohnen Souterrain	67,38 EUR/m²	x	14,00 EUR/m²	943,32 EUR/Jahr

Verwaltungskosten pauschal 359 EUR
Mietausfallwagnis Wohnungen EG, OG, Souterrain 2% vom Rohertrag 25.619,28 EUR = 512,39 EUR
Stellplätze

	Instandhaltung	Verwaltung	Mietausfallwagnis
Garagenstellplatz	106,00 EUR/m²	47,00 EUR/Stck.	2,0% v. Rohertrag
2 Außenstellplätze	31,00 EUR/Stck. x 2 = 62 EUR	47 EUR/Stck. x 2 = 94 EUR	2,0% v. Rohertrag

Verwaltungskosten pauschal 47 EUR/Stck.
Mietausfallwagnis 3 Stellplätze 2% vom Rohertrag 960,00 EUR = 19,20 EUR

Insgesamt ergeben sich jährliche Bewirtschaftungskosen in Höhe von rd. 5.772 EUR, was einem Anteil von 21,71% des Rohertrages entspricht. Diese Größenordnung liegt im marktüblichen Bereich.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

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

► **Dreifamilienhäuser**

Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	G
%	x-fache	Stck.	m²	EUR/m²	EUR/m²	%	Jahre	Jahre
2,4	**Ø 23,7**	35	229	2.292	7,65	23,9	35	80
± 0,4	**± 3,8**		± 46	± 579	± 1,65	± 6,2	± 14	

In Anlehnung an die Veröffentlichungen und Ableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie unter Würdigung der Lage, der objektbezogenen Nutzung und der allgemeinen Marktsituation wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,8 %** für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.
Aufgrund der ausschließlich von außen vorgenommenen Besichtigung erfolgte keine detaillierte Bewertung der Innenausstattung; der Zinssatz berücksichtigt insofern eine marktübliche Einschätzung vergleichbarer Objekte in ähnlicher Lage.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Keine

Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser rund 80 Jahre.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat in seinem Bewertungsmodell für Mehrfamilienhäuser ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, die im vorliegenden Fall modellkonform übernommen wird.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich in erster Näherung als Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag.
Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2009 errichtet und ist zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 16 Jahre alt.
Unter Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich hieraus eine Restnutzungsdauer von 64 Jahren.

Da beim Bewertungsobjekt keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen bekannt sind und die Bewertung aufgrund einer nur von außen möglichen Besichtigung erfolgt, wird die Restnutzungsdauer nicht verlängert.
Die modellkonform angesetzte Restnutzungsdauer beträgt somit 64 Jahre.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und beschreibt die bereits eingetretene technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Alters.
Sie wird nach dem linearen Alterswertminderungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis in Anlehnung an § 33 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = 1 - \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Unter Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 64 Jahren ergibt sich:

$$1 - \frac{64}{80} = 0{,}20$$

Die Alterswertminderung beträgt somit 20 %.

Der Gebäudewert im Ertragswertverfahren reduziert sich dementsprechend um 20 % des Neuherstellungswertes der baulichen Anlagen.
Weitere Zuschläge oder Verlängerungen der Restnutzungsdauer werden aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und unbekannten Modernisierungsmaßnahmen nicht vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend

berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind

Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da beim Bewertungsobjekt lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte,
waren keine verlässlichen Feststellungen zur innenliegenden Ausstattung, zum Modernisierungszustand,
zu etwaigen Baumängeln oder zu Feuchtigkeitserscheinungen möglich.
Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2009 errichtet und befindet sich dem äußeren Anschein nach
in einem durchschnittlichen baulichen Zustand.

Zur Berücksichtigung der hieraus resultierenden Unsicherheiten in der Wertermittlung
wird ein Sicherheitsabschlag auf den Gebäudewert vorgenommen.
Mit diesem Abschlag werden insbesondere mögliche verdeckte Mängel, Unterhaltungsrückstände,
sowie Abweichungen zwischen tatsächlicher und unterstellter Ausstattung abgegolten.

Unter Würdigung der eingeschränkten Erkenntnislage und des äußeren Erscheinungsbildes
wird ein Abschlag in Höhe von 5% des ermittelten Gebäudewerts = 32.347,92 EUR als angemessen angehalten.

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **615.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Johann-Honrath-Straße 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Merten	10077	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Merten	24	303

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 mit rd.

615.000 €

in Worten: sechshundertfünfzehntausend Euro

ermittelt.

Der ermittelte Verkehrswert basiert auf einer nur von außen möglichen Besichtigung; die hieraus resultierenden Unsicherheiten wurden durch einen Sicherheitsabschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt.

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

Eitorf, den 28.10.2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[03] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2018

[04] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[05] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln: Bundesanzeiger Verlag 10. Auflage 2023

[06] Schmitz, Krings u.a.: Baukosten 2024/25, 25. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

[07] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf

[09] Bodenrichtwrt boris.nrw

[10] IVD-Wohn-Preisspiegel 2024/2025

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

[12] Mietspiegel Rheinische Immobilienbörse Stand 2023

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa Version 36.25.4.0 erstellt.