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-1603

42 K 77/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

- Sondereigentum-Nr. 1603 -

PLZ, Ort	**53773 Hennef-Zentrum**
Straße	**Theodor-Heuss-Allee 16**
Ortsbesichtigung	06.03.2025
Wertermittlungsstichtag	06.03.2025

Verkehrswert - Whg.	**Verkehrswert - St.-Pl.**
(nach Außenbesichtigung gem. § 74a ZVG)	
285.000 €	**8.000 €**

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

Inhaltsverzeichnis

		Blatt
1 .	Grundlagen der Wertermittlung	3
2 .	Grundstück	5
3 .	Gebäudebeschreibung	9
4 .	Wertermittlungsverfahren	13
5 .	Bodenwert	17
6 .	Vergleichswert	18
7 .	Ertragswert	21
8 .	Lasten und Beschränkungen	24
9 .	Verkehrswert (Marktwert)	25
10 .	Zusätzlicher Auftrag	26

1 . Grundlagen der Wertermittlung

1 . 1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Betriebskostenverordnung (BetrKV)
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 29.01.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 77/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Theodor-Heuss-Allee 16 in 53773 Hennef-Zentrum, Sondereigentum-Nr. 1603" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a 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, den Wohnungsverwalter und die amtliche Adresse festzustellen.

Hinweis

Zum gleichen Objekt wurde von mir bereits ein Gutachten im Verfahren 42 K 180/23 am 16.07.2024 erstellt. Da zu diesem Gutachten keine Innenbesichtigungen durchgeführt werden konnten, wurde in Absprache mit dem Auftraggeber vereinbart, eine erneute Besichtigung durchzuführen, um bei der Aktualisierung diese Erkenntnisse einfließen lassen zu können. Leider wurde auch am 06.03.2025 keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Wertermittlungsstichtag	06.03.2025
Qualitätsbestimmungsstichtag	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung	06.03.2025 (nur Außenbesichtigung möglich)

Auskünfte

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

2 . Grundstück

2 . 1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Geistingen

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
6309	1	Geistingen	14	782	334 m²

Miteigentumsanteil

3.719,90/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Theodor-Heuss-Allee 16 verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoß jeweils nebst Terrasse sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1603 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Blatt 6307 bis Blatt 6309) beschränkt.
Es bestehen Sondernutzungsrechte an der Terrassenfläche, die im Lageplan rot umrandet ist und an Stellplätzen nach näherer Maßgabe der Teilungserklärung.
Der Eigentümer bedarf zur Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters, abgesehen von der Erstveräußerung, der Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung, durch den Konkursverwalter oder einen Realgläubiger nach Erwerb in der Zwangsversteigerung und weiteren bestimmten Ausnahme nach Maßgabe der Teilungserklärung.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 28. März 1996 Bezug genommen.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Einträge vorhanden:

4 zu 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

5 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Hennef (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Hennef
Einwohner	rd. 47.000
Ortsteil	Zentrum
Kaufkraftkennziffer	105,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 40 km
	Bonn ca. 20 km
	Kreisstadt Siegburg ca. 7 km
	Zentrum ca. 0,5 km (Hennef)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 1,5 km; A 3 ca. 3 km
	Bundesstraße(n) B 478 ca. 2 km, B 8 ca. 3 km
	Bahnhof ca. 0,5 km (Hennef)
	Bushaltestelle ca. 100 m
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hennef vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,4 km Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. In Hennef sind alle in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Kleinere Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise sowie südlich der Theodor-Heuss-Allee gewerblich genutzte Grundstücke. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Mischgebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr und der nahe gelegenen Bahnlinie sind nicht auszuschließen. 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 30 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.

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in zentraler Lage von Hennef nördlich eines zentral gelegenen Gewerbebereichs zwischen Bahnlinie und Theodor-Heuss-Allee mit Meys Fabrik, Feuerwache und sonstigen Gewerbeobjekten. Die Theodor-Heuss-Allee ist die Hauptverbindung vom Stadtteil Geistingen mit Unterführung der Bahngleise zum Zentrum und entsprechend gut frequentiert. Positiv wirkt sich die Nähe zum Zentrum, Bahnhof und Schulzentrum aus. Es handelt sich um ein gestandenes Mischgebiet mit vorwiegend 3-geschossiger Bebauung.

Demographie

Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 6,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,5 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,1 Jahre.
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2 . 3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig
mittlere Breite	~ 15,5 m
mittlere Tiefe	~ 23,5 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten

2 . 4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit M für "gemischte Baufläche" dargestellt.

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 01.15 "Beethovenstraße, Frankfurter Straße, Königstraße" vom 24.10.1963 der folgende bauliche Nutzung ausweist:

WA	=	allgemeines Wohngebiet (Index 2)
o	=	offene Bauweise
II	=	2 Vollgeschosse zulässig
0,8	=	GFZ (Geschossflächenzahl)
25° - 38°	=	zulässige Dachneigung

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Künftige Entwicklung

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

Sonstiges

Für die Überschreitung der überbaubaren Fläche sowie Anlegung von PKW-Stellplätzen tlw. außerhalb der überbaubaren Fläche wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, erteilt.

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird vmtl. als Wohnung selbst genutzt.

2.6 Erschließung

Straße

Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Theodor-Heuss-Allee" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Rückseits grenzt ein Fuß- und Radweg an ("Alte Bröltalbahntrasse").

Ausbau

Die Erschließungsanlage ist ortsüblich und endgültig ausgebaut.

Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

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 Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein hat das Az. B 155/95.

Gebäudetyp

Dreifamilienwohnhaus als Art Doppelhaushälfte mit 2 Vollgeschossen, in Sondereigentum aufgeteilt; hier:
ETW-Nr. 1603 im 1. und 2. DG

Bauweise

konventionelle Massivbauweise

Baujahr

~ 1997

Umbau/Mod.

<u>Gemeinschaftseigentum:</u>

- keine Angaben möglich

<u>Sondereigentum:</u>

- keine Angaben möglich

3.2	**Raumaufteilung**	(lt. Bauzeichnungen)
	1. DG	Diele, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), HWR, Schlafzimmer, Dachterrasse
	2. DG	Flur, Bad, 2 Zimmer, Loggia
	KG	1 Kellerraum zu dieser Wohnung
3.3	**Konstruktion**	(lt. Bauakte)
	Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Beton
	Innenwände	massives Mauerwerk
	Geschossdecken	Stahlbetondecken
	Dach	Holzwalmdach mit Betonpfannen; seitlich: Flachdach
3.4	**Ausbau**	
	Fassade	Vorhangfassaden mit Faserzementplatten
	Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung, Vorhangjalousien im EG und OG
	Hauseingangstür	Alu mit Isolierverglasung und Seitenteil mit Klingel- und Briefkastenanlage
	Innentüren	keine Angaben möglich
	Wandbehandlung	keine Angaben möglich
	Deckenbehandlung	keine Angaben möglich
	Fußbodenbeläge	keine Angaben möglich
	Sanitärausstattung	keine Angaben möglich
	Treppen	Stahlbetontreppe mit Granitstufen im Treppenhaus
3.5	**Haustechnik**	(lt. Bauakte)
	Heizungsanlage	vmtl. Gaszentralheizung; lt. Teilungserklärung Fußbodenhzg.
	Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
	Elektro	normale Ausführung
	Wasser/Abwasser	normale Ausstattung
3.6	**Sonstiges**	---

3 . 7	**besondere Bauteile und Einrichtungen**	---
3 . 8	**Barrierefreiheit**	Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.
3 . 9	**Außenanlagen**	
	Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
	Gartengestaltung	Rasenflächen und Vorgartenbepflanzungen; Zugangsbefestigungen in Pflaster
	Einfriedung	lebende Hecken; tlw. Metallzaun
3 . 10	**Nebengebäude**	---
3 . 11	**Garage(n)**	4 Stellplätze in Rasengittersteinen; zur Wohnung-Nr. 1603 ein offener Stellplatz; die Zuordnung des grün dargestellten Stellplatzes kann aufgrund der Schwarzweiß-Kopie in dem mir vorliegenden Lageplan nicht eindeutig festgelegt werden. Für die nachfolgende Wertermittlung ist dieser Sachverhalt von untergeordneter Bedeutung, da die Lage aller Stellplätze unmittelbar vergleichbar ist.
3 . 12	**Baumängel und Bauschäden**	Nach Außenbesichtigung wurden keine sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt.
	Gemeinschafts-eigentum	---
	Sondereigentum	---
	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 . 13	**Wohnfläche**	124,97 m² (lt. Bauakte)
3 . 14	**Energieausweis**	Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass bauzeittypische Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

3 . 15 Unterhaltungs-zustand

Gemeinschaftseigentum

Das Wohngebäude weist äußerlich einen normalen Unterhaltungszustand auf.

Wohneigentum

keine Angaben möglich

3 . 16 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten, die in Wohneigentum aufgeteilt ist. Hier zu beurteilen ist die Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss.
Die Grundrissgestaltung ist lt. Bauzeichnungen zweckmäßig und zeitgemäß. Sie entspricht den heute üblichen Anforderungen für vergleichbare Objekte.
Zur Ausstattung und Qualität der durchgeführten Baumaßnahmen kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angabe gemacht werden.

3 . 17 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	559,03 m²	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 1603	207,95 m²	
	Bruttorauminhalt	1.552,62 m³	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 1603	577,56 m²	
	Wohnfläche	124,97 m²	(ETW-Nr. 1603)
	Wohnfläche (Summe)	335,95 m²	
	bebaute Fläche	136,61 m²	(gesamt)

Gebäudekenndaten

BGF/Wfl.	1,66
BRI/Wfl.	4,62
BRI/BGF	2,78
GRZ - IST	0,41
GFZ - IST	0,82

Die Basisdaten wurden der Bauakte und dem Vorgutachten entnommen wie auch die öfftl. Abfragen.

4 . Wertermittlungsverfahren

4 . 1 Definition des Verkehrswertes

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

4 . 2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

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

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

4 . 3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

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

4 . 4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

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

4 . 5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;

2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;

3. das periodische Ertragswertverfahren.

4 . 6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

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

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.
Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/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

Bei dem hier zu beurteilenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von Eigentumswohnungen üblicherweise aus dem Vergleichswert abgeleitet. Der Vergleichswert wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die den Bodenwertanteil beinhalten. Zusätzlich wird der Sach- und Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet. Der Wertansatz für Stellplätze bzw. Garagen wird ebenfalls aus Vergleichspreisen abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.
Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV Anl. 4 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

Unter Beachtung der Bauart, des Baualters, des Bauzustands und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung werden für das Objekt folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

Ursprungsbaujahr	1997		
Anbau	---		
Modernisierung	---		
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	52	Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

52	Jahre	/	80 Jahre	=	0,6500
		entspricht rd.			35,00 %

5 . Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

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

Kegelswies 480 €/m²; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist wertrelevante Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Die Lage und bauliche Nutzung in der Kegelswies bezieht sich vorwiegend auf Ein-/Zweifamilienhäuser in ruhigerer Wohnlage im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Positiv wirkt sich im vorliegenden Fall die deutlich intensivere bauliche Ausnutzung des Bewertungsobjektes zu Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken aus, so dass sich die positiven und negativen Einflüsse im Vergleich zum fiktiven Richtwertgrundstück annähernd ausgleichen. Deshalb wird auf eine zusätzliche Anpassung verzichtet und der Bodenrichtwert angehalten.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland	:	334 m²	x	480 €/m²	=	**160.320 €**

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 1603 verbleiben:

160.320 €	x	3.719,90	/	10.000	=	59.637,44 €
					oder rd.	**59.637 €**

6 . Vergleichswert

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) durchgeführt. Die qualitätsbestimmenden Merkmale für Eigentumswohnungen sind im wesentlichen die Baualtersklasse, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage.

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der den Bodenwertanteil, entsprechend der Vergleichspreise, beinhaltet.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung mit rd. 125 m² Wohnfläche in einer Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten. Die Ausstattungskriterien können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Es werden bauzeittypische Ausführungen angenommen.
Im Grundstücksmarktbericht 2025 sind für Wohnungen zwischen 81 m² und 120 m² in Hennef der Baualtersklasse 1996 - 2010 Vergleichspreise von 1.900 €/m²/Wfl. bis 3.450 €/m²/Wfl. veröffentlicht worden; der Mittelwert beträgt rd. 2.750 €/m²/Wfl. Für Wohnungsgrößen ab 120 m² dieser Baualtersklasse liegen die Vergleichspreise zwischen 1.950 €/m²/Wfl. und 3.650 €/m²/Wfl., im Mittel bei 2.900 €/m²/Wfl. Online stellt der Gutachterausschuss einen Immobilienpreiskalkulator (IPK) zur Verfügung. Dieser ermittelt aus dem Immobilienrichtwert (IRW = 4.130 €/m²) für ein fiktives Normgrundstück in dieser Zone unter Berücksichtigung von objektbezogenen Eigenschaften einen möglichen Vergleichspreis für das Bewertungsobjekt. Er stellt Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bildet unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV. Der IPK bezogen auf das Bewertungsobjekt beträgt 4.050 €/m²/Wfl. Dieser Wert ist kaum plausibel, da die maximalen Kaufpreise in Hennef lt. Grundstücksmarktbericht 2025 bei 3.650 €/m²/Wfl. liegen. Gemäß IPK 2024 lag der objektbezogene IPK bei 2.560 €/m²/Wfl., so dass eine Steigerung von rd. 58,2 % zu verzeichnen wäre. Die Vertrauenswürdigkeit in diese Auswertepraxis ist damit stark eingeschränkt. Deshalb werden eigene Recherchen, Veröffentlichungen im Internet und von Maklerverbänden für die Ableitung des Vergleichswertes herangezogen.

In Anlehnung an die o.a. Vergleichspreise und den qualitätsbestimmenden Merkmalen dieses Sondereigentums halte ich im vorliegenden Fall einen Basiswert in Höhe von rd. 3.000 €/m²/Wfl. für angemessen und marktgerecht.

Der Wert für das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 1603 ergibt sich demnach zu:

125 m²	x	3.000 €/m²	=	375.000 €	

abzgl. Schäden und Mängel

- am Sondereigentum
- am Gem.eigentum (anteilig)

wirtschaftliche Wertminderung

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Sonstiges*	5 %	-	18.750 €
Bereinigter Wohnungswert	:	=	356.250 €

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und dem damit verbundenen Risiko wird zusätzlich ein Abschlag von rd. 20 % angesetzt.

sonstige wertrelevante Umstände	20 %	-	71.250 €
		=	285.000 €
	oder rd.		285.000 €

Der angepasste Vergleichswert nach Außenbesichtigung ergibt sich somit zu:

285.000 €

* Abschlag aufgrund der Lage bzw. stark frequentierten Theodor-Heuss-Allee

Der Wertansatz für den Stellplatz zur Wohnung-Nr. 1603 wird ebenfalls aus Vergleichspreisen abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des regionalen Gutachterausschusses liegen die Kaufpreise von oberirdischen Stellplätzen dieser Baualtersklasse im Rhein-Sieg-Kreis zwischen 5.000 €/St. und 20.000 €/St., im Mittel bei 10.000 €/St. Separat für das Stadtgebiet von Hennef sind keine Vergleichsdaten veröffentlicht.

Von wesentlichem wertrelevantem Einfluss bei Stellplätzen ist die Zentralität bzw. das Stellplatzangebot und die Stellplatzsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie die Nutzbarkeit/Zufahrt zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung dieser wertbildenden Faktoren halte ich es für angemessen und marktgerecht, im vorliegenden Fall einen Ansatz von rd. 8.000 € zu berücksichtigen. Der Verkehrswert für diesen Stellplatz ergibt sich somit zu rd.:

8.000 €

Insgesamt ergibt sich der Wert für das Sondereigentum Nr. 1603 somit zu:

Sondereigentum-Nr. 1603 (Wohnung):		285.000 €
Sondernutzungsrecht (grüner Stellplatz):	+	8.000 €
zzgl. SNR	+	--- €
Insgesamt:		293.000 €

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 Eigentumswohnungen der Baualtersklasse 1990 bis 1999 einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 % +/- 0,4 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,30 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

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 vermutlich nicht vermietet. Es wird vermutlich vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Hennef liegt kein Mietspiegel vor.
Deshalb wird das Mietniveau benachbarter Kommunen und Kreise angemessen berücksichtigt wie auch Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öfftl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG, etc.). Zusätzlich werden Internetrecherchen hinzugezogen.

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

Mieteinheit	
ETW-Nr. 1603	8,75 €/m²/Wfl.
Stellplatz	40,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m²	Mietsatz €/m²/St.	Mietsatz monatlich
ETW-Nr. 1603	125	∅ 8,75	1.094 €
1 Stellplatz		∅ 40,00	40 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	125		1.134 €

Rohertrag (p.a.)	1.134 €	x	12 Monate	=	13.608 €
Bewirtsch.-Kosten*				-	2.604 €
Reinertrag (baul. Anl.)				=	11.004 €
Bodenertragsanteil	59.637 €	x	2,30 %	-	1.372 €
Gebäudeertragsanteil:				=	9.632 €

Bei einer Restnutzung von 52 Jahren
u. einem Liegenschaftszinssatz von 2,30 %
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 30,15

Gebäudeertragswert:	9.632 €	x	30,15	=	290.405 €
Bodenwert				+	59.637 €
vorläufiger Ertragswert					350.042 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände**				-	71.250 €
sonstige Bodenwerte					
				Summe	278.792 €

Ertragswert (ETW-Nr. 1603 incl. Stellpl.) rd. **280.000 €**

* Bew.-Kosten

Verw.-ETW:	1 WE	à	429,0 €/J.	=	rd.	429 €
Verw.-Stellplatz:	1 St.	à	47,0 €/J.	=	rd.	47 €
Inst.haltung:	125 m²	x	14 €/m²	=	rd.	1.750 €
Inst.h.-Stellplatz:	1 St.	à	106,0 €/J.	=	rd.	106 €
Mietausfall:	2 %	von	13.608 €	=	rd.	272 €
						2.604 €
			entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag			19,1 %

** Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung

8 . Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Einträge vorhanden:

4 zu 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

5 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

9. Verkehrswert

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

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen steht das Vergleichswertverfahren im Vordergrund. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt und der Verkehrswert unmittelbar aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Der Ertragswert dient bei derartigen Objekten der Plausibilitätskontrolle und stützt das Ergebnis der Vergleichswertermittlung.

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

Der Verkehrswert nach **Außenbesichtigung** ergibt sich somit zu rd.:

Wohneigentum-Nr. 1603

285.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

SNR an offenem Stellplatz

8.000 €

Insgesamt

293.000 €

10. Zusätzlicher Auftrag

10.1 Betriebseinrichtungen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich **nicht** um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden nach Außenbesichtigung nicht festgestellt.

10.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich nicht vermietet. Es wird vermutlich vom Eigentümer selbst genutzt.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet: **Theodor-Heuss-Allee 16**
53773 Hennef

10.4 Wohnungsbindung

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

10.5 Kanalanschlussbeiträge

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

10.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Hennef fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

10.7 Hausverwalter

Angaben zur Hausverwaltung wurden mir leider nicht mitgeteilt.

Angaben zur Instandhaltungsrücklage, Hausgeld oder Rückstände können somit nicht erteilt werden.

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

Hennef, 26.05.2025

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.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Wertermittlung nur nach Außenbesichtigung jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.