



**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-1505

42 K 79/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	53819 Neunkirchen-Seelscheid-Hausermühle
Straße	Hausermühler Straße 7
Ortsbesichtigung	19.02.2025
Wertermittlungsstichtag	19.02.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG nach Außenbesichtigung)

400.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	6
3 . Gebäudebeschreibung	10
4 . Wertermittlungsverfahren	15
5 . Bodenwert	19
6 . Sachwert	20
7 . Ertragswert	23
8 . Lasten und Beschränkungen	26
9 . Verkehrswert (Marktwert)	29
10 . Zusätzlicher Auftrag	30

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

1.2 Fachliteratur

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

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

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

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

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

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

1.3 Abkürzungsverzeichnis

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

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 17.01.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 79/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Hausermühler Straße 7 in 53819 Neunkirchen-Seelscheid-Hausermühle" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a Abs. 5 ZVG

Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungstichtag 19.02.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 19.02.2025 (Außenbesichtigung)

Auskünfte

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

Vorbemerkung

Zu diesem Objekt wurde von mir im Verfahren 42 K 076/19 im Jahr 2020 bereits ein Gutachten erstellt. Dabei konnte das Wohngebäude voll umfänglich besichtigt werden. Die Baubeschreibung und wertrelevanten Umstände werden unter Berücksichtigung offensichtlicher Veränderungen, Instandsetzungen, Modernisierungen etc. angemessen berücksichtigt. Leider verweigert der jetzige Eigentümer eine Innenbesichtigung. Er hat mir jedoch Fotos und Datenmaterial zur Verfügung gestellt, die nach dem Zuschlagsbeschluss vom 26.07.2021 durchgeführt wurden. Im Wesentlichen ist der komplette Einfahrts- und Zugangsbereich mit Garagentor und Kelleraußentreppe neu gestaltet worden, das komplette Erdgeschoss mit Treppenanlage im Wohnzimmer, Bad, Oberböden, WC, Küche etc. saniert worden und die Heizungsanlage von Öl auf Gas umgebaut worden. Das Dachgeschoss ist lt. den mir vorliegenden Fotos entkernt und noch nicht neu gestaltet worden sowie die rückseitige Dacheindeckung instand gesetzt worden. Insgesamt sind offensichtlich nicht unerhebliche Investitionen erfolgt, die sich wertrelevant auswirken. Die vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Fotos werden aus datenschutzrechtlichen Gründen dem Gutachten nicht beigeheftet. Aufgrund der Vergleichbarkeit der "älteren und neuen" Fotos in Bezug auf die Raumgestaltung bestehen meinerseits keine Bedenken, dass die übersandten Fotos nicht dieser Immobilie zuzuordnen wären.

Die Problematik mit den Öltanks, die im Vorgutachten aufgeführt wurden, ist durch den Einbau einer neuen Heizungsanlage offensichtlich behoben worden. Der "neue" Flüssiggastank liegt zwischen Garage und Wohnhaus. Gemäß Auskunft des Amtes für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Ordnungsverfahren zur Prüfung der ehemaligen Heizöltanks noch nicht eingestellt worden. Zwischen dem Eigentümer und dem Rhein-Sieg-Kreis liegt ein Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Köln (9 L 1754/23) vor, welches noch nicht entschieden ist.

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 17.01.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Seelscheid

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10861	1	Seelscheid	84	39	646 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 1 zu 1) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleistungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Seelscheid Flur 84 Flurstück 42, Flur 84 Flurstück 43 und Flur 84 Flurstück 118 gemäß Bewilligung vom 08.11.2012 (UR-Nr. 863/2012)
- 3 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 Kreisverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
Einwohner	rd. 20.000
Ortsteil	Hausermühle
Kaufkraftkennziffer	110,7 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 35 km Bonn ca. 30 km Kreisstadt Siegburg ca. 14 km Zentrum ca. 3 km (Seelscheid)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 3 ca. 12 km; A 4 ca. 13 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 1 km; B 507 ca. 3 km Bahnhof ca. 15 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,3 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Seelscheid vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 2 km Schulen ca. 1,5 km (Grundschule) In Neunkirchen und Seelscheid befinden sich die in NRW üblichen Schultypen. Weitere Schulen sind in Much, Siegburg und Hennef vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine Art Splittersiedlung im Außenbereich ohne Dorfcharakter.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes. Die beiden Hauptorte werden durch das Wahnbachtal getrennt und verfügen jeweils über Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Bewertungsobjekt liegt südlich von Seelscheid oberhalb des Wahnbachtals in dem bereits ländlich geprägten Ortsteil Hausermühle. Die Nähe zu Seelscheid, einem der beiden Hauptorte dieser Kommune mit Schulen und Geschäften des täglichen Bedarfs wirkt sich positiv aus. Leicht negativ die Entfernungen zu den nächstgelegenen Bahnhöfen und BAB-Anschlüssen. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 1,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 0,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 46,4 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	leicht hängig und nach Osten abfallend
Zuschnitt	leicht unregelmäßig bzw. trapezförmig
Frontlänge	~ 30,0 m
mittlere Tiefe	~ 30,0 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	freistehendes Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit LN für "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die bauliche Nutzung ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Bauerlaubnis wurde gemäß § 35 Abs. 2 als sonstiges Vorhaben erteilt.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone II zur Wahnbachtalsperre.

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird offensichtlich planungsadäquat als Wohngebäude selbst genutzt. Antragsgemäß ist lediglich das Flurstück- Nr. 39 zu beurteilen. Aus der Bauakte ist abzuleiten, dass ursprünglich die Flurstücke-Nrn. 38, 175, 176, 42, 43 und 118 mitgenutzt wurden bzw. in einer wirtschaftlichen Einheit zu diesem Grundstück standen. Durch den Zuschlagsbeschluss vom 26.07.2021 haben sich die Eigentumsverhältnisse und Nutzungsmöglichkeiten geändert, so dass diesem Grundstück mit der vorhandenen Bebauung kaum ortsübliche Grundstücksfreiflächen zuzuordnen sind. Die Garage ist auf die Flurstücke-Nrn. 38 und 175 überbaut. Ursprünglich handelte es sich um eine Eigengrenzüberbauung. Mit der Veräußerung in 2021 liegen unterschiedliche Eigentumsverhältnisse vor. Ob eine Überbaurente an den Eigentümer der Flurstücke-Nrn. 38 und 175 gezahlt wird, wurde mir nicht mitgeteilt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Hausermühler Straße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, die in den Fischerweg mündet und dort als Art Sackgasse endet.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Schmutzwassersystem abgegolten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt ggfs. auf dem ursprünglichen Gesamtgrundbesitz. Eindeutige Angaben bzw. Unterlagen hierzu liegen mir nicht vor. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.
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	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.</p>
Sonstiges	<p>Die nachfolgende Baubeschreibung wird in Anlehnung an die Innenbesichtigung aus dem Jahr 2020 in Verbindung mit Angaben und Fotos des Eigentümers zum aktuellen Zustand erstellt. Für die Richtigkeit wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Haftung übernommen.</p>
3.1 Allgemeines	
Zulässigkeit	<p>Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Bauakte mit Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Der Bauschein hat das Az. 8237/B376/1961 bzw. B 376/61b vom 30.10.1979 sowie 63.1C 448/81 vom 26.10.1981 (Garage).</p>
Gebäudetyp	<p>Einfamilienwohnhaus, freistehend 1 Vollgeschoss; vorwiegend unterkellert</p>
Bauweise	<p>konventionelle Massivbauweise</p>
Baujahr	<p>~ 1962 Anbau: 1980</p>
Umbau/Mod.	<p>mit Anbau; Dacheindeckung ~ 2016; Heizzentrale mit Erdtank 2021; Eingangsbereich mit Kelleraußentreppe, Stellplatz und Garagenzufahrt ca. 2021/2022; Sanierung EG ca. 2021/2022</p>

3.2 Raumaufteilung

KG	Sauna, WC, und Dusche, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum, Kellerraum, Flur, Hobbyraum lt. Angaben ist das Schwimmbad nicht mehr existent
EG	Diele, WC, Küche, Esszimmer, Podest und Wohnzimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, Bad, Terrasse
DG	Flur, 2 Zimmer, 1 WC

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; Anbau: tlw. Holzkonstruktion
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzstängeldach mit Ziegeldeckung Anbau: Pultdach mit Bitumenschweißbahnen

3.4 Ausbau

Fassade	Dämmputzfassaden; KG: Riemchenklinker auf Dämmplatten
Fenster	vorwiegend Alu mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden; Dachflächenfenster in Holz
Hauseingangstür	Holz mit Kupferverblendung und Seitenteilen mit Butzenverglasung
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich; vmtl. tlw. abgehangen
Fußbodenbeläge	EG: Fliesen DG: derzeit entfernt KG und Nassbereiche: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad im EG und sep. Dusche im KG 1 sep. WC im EG, DG und KG
Treppen	Stahlterasse mit Holzstufen zum DG Betontreppen mit Natursteinstufen vom Podest zum Wohnzimmer und zum Keller

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Flüssiggaszentralheizung mit Erdtank zwischen Wohnhaus und Garage
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Die mitgenutzten Nachbargrundstücke (siehe Ziff. 2.5; Terrasse, Garten etc.) sind nicht Bestandteil der Wertermittlung, so dass Wohngebäude und Garage überbaut sind. Die Nutzung des Wohngebäudes ist in dieser Form eingeschränkt bzw. untypisch für freistehende Wohngebäude in ländlichen Wohnlagen, da übliche Garten- und Freiflächen kaum vorhanden sind.

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen

Terrassen- und Eingangsüberdachung (werden im Bauwertansatz berücksichtigt)

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Zugangs- und Stellplatzbefestigungen in Betongehwegplatten zzgl. Vorgarten mit Rasenflächen und Ziersträuchern
Einfriedung	Metallzaun und Lorbeerhecke

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

1 massive Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor und Flachdach mit Bitumenschweißbahnen

3.12 Baumängel und Bauschäden

Nach Außenbesichtigung wurden keine wesentlichen Schäden und Mängel festgestellt.

Gemäß Fotodokumentation des Eigentümers wurden im Innenbereich umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. Erd- und Kellergeschoss sind offensichtlich überwiegend fertiggestellt. Das Dachgeschoss ist entkernt. Installationen, Hand-, Boden- und Deckenverkleidungen müssen noch erfolgen. Das Dachgeschoss befindet sich nach dieser Dokumentation in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zur Instandsetzung wird hierfür in der nachfolgenden Wertermittlung ein pauschaler Abschlag für notwendige Fertigstellungsmaßnahmen von rd. 40.000 € berücksichtigt.

Hinweis

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

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

3.13 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 leicht erhöhte Energieverbrauchsdaten zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

Nach Außenbesichtigung ist ein vorwiegend normaler und gepflegter Unterhaltungszustand erkennbar.

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und tlw. offen gestaltet. Die Ausstattung entspricht nach Fotodokumentation des Eigentümers vorwiegend neuzeitlichen Anforderungen. Das Bad im EG ist gehoben ausgestattet. Das augenscheinlich gepflegte und teil modernisierte Wohngebäude befindet sich auf einem relativ kleinen Grundstück, so dass großräumige Freiflächen, die für derartige Objekte in derartigen Lagen üblich sind, nicht vorhanden sind. Hierfür wird nachfolgend ein separater Abschlag angesetzt.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	301,39 m ²	
	Bruttorauminhalt	777,14 m ³	
	Wohnfläche	173,57 m ²	
	bebaute Fläche	148,12 m ²	
Schwimmbad (ohne Becken)	Bruttogrundfläche	83,99 m ²	
	Bruttorauminhalt	227,62 m ³	
	Nutzfläche	59,00 m ²	
	bebaute Fläche	83,99 m ²	
Summe	Bruttogrundfläche	385,38 m ²	
	Bruttorauminhalt	1.004,76 m ³	
	Wohnfläche	173,57 m ²	
	Nutzfläche	59,00 m ²	
	bebaute Fläche	232,11 m ²	
	GRZ - IST	0,36	(ohne Garage)
Gebäudekenndaten Wohnhaus (ohne Schwimmbad)			
	BRI / BGF	2,58	
	BRI / Wfl.	4,48	
	BGF / Wfl.	1,74	
Garage	Bruttogrundfläche	63,27 m ²	
	Bruttorauminhalt	158,15 m ³	
	Nutzfläche	55,04 m ²	
	bebaute Fläche	63,27 m ²	

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am 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

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

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

4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV Anl. 2 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

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

Ursprungsbaujahr	1962
Anbau	1980
Modernisierung	Teilsanierung ~ 2021/2022
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$45 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,5625$$

entspricht rd. 43,75 %

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:

Hausermühler Straße 195 €/m²; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und den erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 646 m² x 195 €/m² = **125.970 €**

6. Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

Die Wertminderung wegen Alters soll gemäß ImmoWertV gleichmäßig erfolgen. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Sollten jedoch die Sachwertanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung anderer Abschreibungstabellen ermittelt worden sein (z.B. nach Ross), sind diese Grundlagen bei Sachwertobjekten im Einzelfall zu berücksichtigen.

6.1 Normalherstellungskosten (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	301 m ²	1.100	331.100 €
Schwimmbad	84 m ²	650	54.600 €
Gesamt	385 m²		385.700 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten IV/2024 : (Index 184,7) = 712.388 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 712.388 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 45 Jahre

Alterswertminderung : 43,75 % - 311.670 €
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5625

vorläufiger Zeitwert = 400.718 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 28.050 €

428.768 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 428.768 €

aus 5. Bodenwert 125.970 €

vorläufiger Sachwert 554.738 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 550.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,91 veröffentlicht. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abgewichen werden kann. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussende Umstände im vorliegenden Fall wird ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,90 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$554.738 \text{ €} \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad 499.264 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggfs. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	(objektspezifisch angepasst)		499.264 €
Schäden und Mängel	(Instandsetzung)	-	40.000 €
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*	15 %	-	74.890 €
Zeitwert Doppelgarage		+	15.000 €
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte (Vorteil Überbau)		+	2.000 €
			401.374 €
Sachwert		rd.	400.000 €

* Zusätzlicher Abschlag aufgrund des Risikos der fehlenden Innenbesichtigung und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks

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 freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % +/- 0,4 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % 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 nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

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

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

Mieteinheit

Wohnhaus-Wfl.	7,00 €/m ² /Wfl.	Wohnhaus-Nfl.	3,00 €/m ² /Nfl.
Doppelgarage	80,00 €/St.		

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus-Wfl.	174	Ø 7,00	1.218 €
Wohnhaus-Nfl.	59	Ø 3,00	177 €
Doppelgarage		Ø 80,00	80 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	233		1.475 €

Rohertrag (p.a.)	1.475 €	x	12 Monate	=	17.700 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>4.128 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	13.572 €
Bodenertragsanteil	125.970 €	x	2,00 %	-	<u>2.519 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	11.053 €
Bei einer Restnutzung von			45 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			29,49		
Gebäudeertragswert:	11.053 €	x	29,49	=	325.953 €
Bodenwert				+	<u>125.970 €</u>
vorläufiger Ertragswert					451.923 €
Schäden und Mängel				-	40.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	74.890 €
sonstige Bodenwerte (Vorteil Überbau)				+	<u>2.000 €</u>
					Summe
					339.033 €

Ertragswert rd. **340.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	359,0 €/J.	=	rd. 359 €
Verw.-Ga.:	1 St.	à	47,0 €/J.	=	rd. 47 €
Inst.h.-W:	233 m ²	x	14 €/m ²	=	rd. 3.262 €
Inst.h.-Ga.:	1 St.	à	106,0 €/J.	=	rd. 106 €
Mietausfall:	2 %	von	17.700 €	=	rd. 354 €
					<u>4.128 €</u>
					entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag
					23,3 %

8. Lasten und Beschränkungen

8.1 Öffentliche Abgaben

Die Kanalanschlussbeiträge sind noch nicht vollständig abgegolten, da kein Regenwasserkanal hergestellt wurde.

Wann der Ausbau erfolgen soll, konnte mir von der Kommune nicht mitgeteilt werden. In absehbarer Zeit ist dieser nicht geplant. Der Bodenwert ist bei Wertermittlungen gem. ZVG lastenfrei zu ermitteln. Deshalb wurde unter Ziffer 5 der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert ermittelt. Für noch zu leistende Kanalanschlussbeiträge würden derzeit 6,94 €/m² Grundstücksfläche erhoben. Unter Berücksichtigung der kaum einschätzbaren Wartezeit und den daraus abzuleitenden diskontierten Wertansatz für noch zu leistende Kanalanschlussbeiträge wird zum Wertermittlungsstichtag ein pauschaler Abschlag von rd.

1.000 €

als angemessen und marktgerecht erachtet.

8.2 Überbau

Die Flurstücke-Nrn. 38 und 175 sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Fläche von ca. 24 m² durch die Doppelgarage und ca. 1 m² von dem Wohngebäude des hier zu beurteilenden Flstck-Nr. 39 aus überbaut worden. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine sog. Eigengrenzüberbauung. Als Stammgrundstück ist das Flurstück-Nr. 39 aufzuführen.

Bei versehentlichem oder fahrlässigem Bau über die Grenze eines Grundstückes muss der Nachbar den Überbau dulden, wenn er nicht vor oder unmittelbar nach der Grenzüberschreitung widersprochen hat.

Nach § 912 BGB kann er eine Geldrente als Entschädigung verlangen. Für die Höhe der Rente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend.

Anstatt einer Rente kann der Rentenberechtigte gemäß § 915 BGB jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums den Verkehrswert der überbauten Fläche im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung ersetzt.

Für die Bemessung einer Überbaurente als auch bei Übertragung der Flächen an den Rentenpflichtigen ist auf die Bodenwertverhältnisse in diesem Zeitpunkt abzustellen. Gemäß Bauakten sind der Wohnhausanbau 1980 und die Garage 1981 errichtet worden. Die Wertverhältnisse werden deshalb zum 01.01.1981 angenommen.

Lt. Auskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis befinden sich die nächstgelegenen Bodenrichtwerte für baureifes Land in Hausen und Kotthausen und betragen jeweils 90 DM/m² zum 31.12.1980. Es handelt sich jedoch um Bodenrichtwerte für formell ausgewiesene Baulandflächen. Der Ansatz für bebaute Flächen im Außenbereich liegt üblicherweise etwas geringer, so dass im vorliegenden Fall ein Ansatz von rd. 90 % des Richtwertes als angemessen erachtet wird. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich für die überbaute Fläche von ca. 25 m² eine Rente von rd. 20 € pro Jahr (siehe Ziff. b).

Dieser Betrag steht in keinem vernünftigen Verhältnis zum Verwaltungsaufwand bei der Geltendmachung des Anspruches, so dass der Rentenanspruch auf den Bodenwert keinen wesentlichen Einfluss hat.

Eine Übertragung der Fläche an den Rentenpflichtigen wird im vorliegenden Fall ebenfalls außer Betracht gelassen.

Der Bodenwert des "dienenden" Grundstücks ergibt sich aus dem Anteil des unbelasteten Grundstücksteilbereichs zzgl. dem abgezinsten Bodenwert der belasteten Teilfläche und Barwert der Überbaurente. Die Flstck-Nrn. 38 und 175 sind nicht Bestandteil der Wertermittlung, so dass dieser Sachverhalt nicht beurteilt wird.

Zur Begründung ergibt sich folgende rechnerische Darstellung der Überbaurente:

Bodenwert zum Zeitpunkt der Überbauung:

$$\begin{aligned} \text{Bodenrichtwert:} & \quad 90 \text{ DM/m}^2 \quad \times \quad 0,9 \quad = \quad 81 \text{ DM/m}^2 \\ & \quad \triangleq \quad 41,41 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd.} \quad 41 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

überbaute Fläche : ca. 25 m²

Baujahr Gebäude : ca. 1980/1981

GND = 80 Jahre

RND = 45 Jahre (zum Wertermittlungsstichtag)

Liegenschaftszinssatz : 2,00 %

Barwertfaktor : 29,49

Diskontierungsfaktor : 0,4102

Der Wertanteil für das herrschende Grundstück im Falle eines Überbaus ergibt sich als Vorteil der Nutzung der baulichen Anlage auf dem überbauten Teilbereich des dienenden Grundstücks zum Stichtag in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer abzüglich der angemessenen Rentenverpflichtung zu den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus.

Berechnung:

a) Vorteil aus der Nutzung der überbauten Fläche

abgezinsten Bodenwert der überbauten Grundstücksteilfläche

$$\begin{aligned} 25 \text{ m}^2 \quad \times \quad 195 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,4102 \quad = \quad 1.999,73 \text{ €} \\ \text{oder rd.} \quad 2.000 \text{ €} \end{aligned}$$

b) Nachteil aufgrund der zu erwartenden Überbaurente

Bodenwert in 1981: 41 €/m²

$$\begin{aligned} \text{Rentenanspruch:} \quad 2,00 \% \quad \text{von} \quad 41 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 0,82 \text{ €} \\ \text{rd.} \quad 0,80 \text{ €} \end{aligned}$$

Jährlicher Rentenanspruch:

$$25 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,80 \quad \text{€}/\text{m}^2 \quad = \quad 20 \text{ €}$$

Barwert der Überbaurente

$$20,00 \text{ €/J.} \quad \times \quad 29,49 \quad = \quad 589,80 \text{ €}$$

$$\text{oder rd.} \quad \mathbf{590 \text{ €}}$$

Der Vorteil aus der fiktiven Grundstücks- und Gebäudenutzung ist aufgrund der Untrennbarkeit der baulichen Anlage zuvor bereits berücksichtigt worden. Der Nachteil aufgrund der Überbaurente verbleibt.

8.3 Zusammenfassung

Aus den vorstehenden Ermittlungen ergeben sich folgende Wertanteile für Lasten und Beschränkungen:

8.1	1.000 €
8.2	<u>590 €</u>
	1.590 €

Der daraus belastete Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ergibt sich somit zu:

$$401.374 \text{ €} \quad - \quad 1.590 \text{ €} \quad = \quad 399.784 \text{ €}$$

$$\text{oder rd.} \quad 400.000 \text{ €}$$

9. Verkehrswert

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

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

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

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

Der Verkehrswert nach Außenbesichtigung ergibt sich somit zu rd.:

400.000 €

(in Worten: Vierhunderttausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.717 €/m ² /WNfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	22,6
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	28,3 % (rentierlich)

10. Zusätzlicher Auftrag

10.1 Betriebseinrichtungen

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

10.2 Mieter

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

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Hausermühler Straße 7
53819 Neunkirchen-Seelscheid**

10.4 Wohnungsbindung

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

10.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Schmutzwassersystem abgegolten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt ggfs. auf dem ursprünglichen Gesamtgrundbesitz. Eindeutige Angaben bzw. Unterlagen hierzu liegen mir nicht vor. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

10.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

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

Hennef, 20.05.2025

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.