



**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-BW-2204

**42 K 81/25**

## Verkehrswertgutachten - Internetfassung

### Zweifamilienhaus

PLZ, Ort **53757 Sankt Augustin-Menden**

Straße **Siegburger Straße 62**

Auftraggeber

Ortsbesichtigung 19.09.2025

Wertermittlungsstichtag 19.09.2025



### Verkehrswert

(nach § 194 BauGB)

**300.000 €**

## Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	18
6 . Sachwert	19
7 . Ertragswert	22
8 . Verkehrswert (Marktwert)	25

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

### 1.2 Fachliteratur

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

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

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 2005

Gabriele Bobka  
Spezialimmobilien von A - Z  
Reguvis Verlag, 4. Auflage 2023

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	2. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei

#### 1.4 Allgemeines

##### Auftraggeber

XXXXXXXXXX hat mich beauftragt, ein Gutachten über den Grundbesitz "Siegburger Straße 62 in 53757 Sankt Augustin-Menden" zu erstellen.

##### Auftrag

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

##### Besonderheiten

--

##### Wertermittlungsstichtag

19.09.2025

##### Qualitätsbestimmungsstichtag

Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

##### Ortsbesichtigung

19.09.2025 (ca. 11.00 - 13.30 Uhr)

##### Teilnehmer

Herr XXXXXXXXXXXX

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

##### Auskünfte

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

## 2. Grundstück

### 2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 24.09.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Obermenden

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
626	1	Obermenden	5	714	22 m <sup>2</sup>
626	3	Obermenden	5	795	434 m <sup>2</sup>
					<hr/> 456 m <sup>2</sup>

#### Eigentümer

- in Erbengemeinschaft -

#### Lasten und Beschränkungen

Grundbuch: In Abteilung II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Einträge vorhanden.

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 Sankt Augustin (Internetausgabe) geführt.

#### Wohnungsbindung

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

**2.2 Lage**

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Sankt Augustin
Einwohner	rd. 56.000
Ortsteil	Menden
Kaufkraftkennziffer	103,3 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen	Köln ca. 30 km Bonn ca. 10 km Kreisstadt Siegburg ca. 3,5 km Zentrum ca. 2,5 km (Sankt Augustin)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 2 km; A 3 ca. 5,5 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 2 km; B 484 ca. 5,5 km Bahnhof ca. 1,5 km (Sankt Augustin-Mülldorf) Bushaltestelle ca. 0,2 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Sankt Augustin vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,9 km Grundschule ca. 1 km In Sankt Augustin sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Sankt Augustin ist eine Stadt in der Rheinischen Tiefebene, die zwischen der Bundesstadt Bonn und der Kreisstadt Siegburg liegt. Die Verbindung durch die Stadtbahnlinie 66 und die Bundesstraße B 56 kann als gut eingestuft werden. Neben Fraunhofer-Gesellschaft, der Asklepios Kinderklinik und der Konrad-Adenauer-Stiftung ist Sankt Augustin Nebenstelle der Hochschule Bonn und verfügt über den Sitz der Kreishandwerkerschaft. Der Stadtteil Menden liegt an der BAB 59 bzw. BAB 560 südöstlich des Autobahndreieckes Sankt Augustin-West und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Troisdorf und Siegburg an. Er liegt südlich und östlich des Naturschutzgebietes Siegaue und nördlich der "Grünen Mitte". Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Menden vorhanden. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Positiv wirkt sich die Nähe zur Bundesstadt Bonn aus. Negativ die Nähe zur A 59/A 560.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Zunahme von rd. 1,1 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,6 Jahre. (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )

**2.3 Beschaffenheit**

Oberfläche	eben
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig (rechteckig)
mittlere Breite	~ 25,5 m
mittlere Tiefe	~ 19,0 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 vom 19.11.2025 ist der Grundbesitz nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Zweifamilienwohnhaus und Garage

**2.4 Zulässige Nutzung**

Flächennutzungsplan	Der Grundbesitz ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.

**2.5 Ausgeführte Nutzung**

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

## 2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Siegburger Straße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Er liegt im Eckbereich zur Martinstraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin sind Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. nicht zu zahlen.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin 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 aus den mir vorgelegten Bauzeichnungen und Berechnungen sowie der Bauakte abgeleitet. Der Bauschein hat das Az. 8237/BF 8926.

**Gebäudetyp**

Zweifamilienwohnhaus, freistehend  
2 Vollgeschosse; Dachgeschoss nicht ausgebaut; voll unterkellert

**Bauweise**

konventionelle Massivbauweise

**Baujahr**

1955

**Umbau/Mod.**

lfd. Instandhaltungsmaßnahmen; Dusche im Bad-EG vor ca. 7 - 8 Jahren

### 3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum, 2 Kellerräume; Garage
EG	Treppenhausflur, Flur, Bad, Wohn- und Esszimmer incl. Küche, Bürozimmer, Terrasse
OG	Flur, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, Küche
DG	Speicherraum

### 3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Schüttnbeton
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Filigrandecken
Dach	Holzstätteldach mit Ziegeldeckung

### 3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung (1979); Rollläden im EG und Wohnzimmer im OG; Glasbausteine im Wohnzimmer 2 Holzfenster mit Einfachverglasung
Hauseingangstür	Alu mit Sprossenteilung ohne Seitenteil
Innentüren	Holz in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Fußbodenbeläge	Flur-EG: Solnhofener Fliesen Wohnzimmer: Parkett; Esszimmer/Küche : Fliesen Schlafräume und Büro: Holzdielen OG: Holzdielen; tlw. Textilbelag Bäder: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im OG 1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im EG Die Nassbereiche sind entsprechend den typischen Ausstattungskriterien der Bauzeit und den 1980er Jahren zuzuordnen.
Treppen	Betontreppen; zum OG mit Holzstufen zum DG Holzeinschubtreppe Kelleraußentreppe

**3.5 Haustechnik**

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (Zentrale aus 1993)
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage (Standspeicher)
Elektro	dem Baujahr entsprechend einfach
Wasser/Abwasser	übliche Ausstattung für Gebäude dieser Baualtersklasse

**3.6 Sonstiges**

Der Wasserschaden Anfang 2025 in der Küche im OG ist lt. Angaben behoben.

**3.7 Besondere Bauteile**

---

**3.8 Bes. Einrichtungen**

---

**3.9 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

**3.10 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon; die Entwässerungsleitungen zum Kanal wurden vor ca. 10 - 15 Jahren erneuert
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern; Terrasse (tlw. überdacht) in Fliesenbelag sowie Zugangs- und Zufahrtsbefestigungen in Pflaster
Einfriedung	tlw. lebende Hecken

**3.11 Nebengebäude**

---

**3.12 Garagen/Stellpl.**

Garage im KG mit Holzflügeltor  
Stahlkonstruktion mit Wellskobalithplatten als Überdachung eines Stellplatzes mit elektr. Stahlschwinger (Art: Carport)

### 3.13 Baumängel und Bauschäden

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

- ungepflegtes Grundstück mit starkem Bewuchs (Rückschnitt erforderlich)
- Terrasse Instandsetzungsbedürftig
- Rückschnitt am Haus erforderlich
- bauartbedingte Wärmebrücken (Rollladenkästen, Glasbausteine; Garage im KG etc.)
- zwei veraltete Holzfenster
- veraltete Elektroinstallation (Bauzeit)
- veralteter Heizkessel gem. GEG
- Restarbeiten nach Wasserleitungsschaden im Bad
- Holzdielenoberböden abgenutzt (schleifen; versiegeln)
- allg. Instandhaltungs- und Renovierungsstau
- alte Dacheindeckung (nicht durchlässig)
- fehlender baurechtlicher Nachweis für die Unterkellerung der Terrasse

Für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen (Elektro, Heizkessel, Terrasse etc.) wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag von rd. 50.000 € angesetzt. In der Sachwertermittlung wird zusätzlich ein ökonomischer Wertabschlag für verbleibende Nachteile derartiger Objekte berücksichtigt. In der Ertragswertermittlung werden derartige Einflüsse in den Basisansätzen impliziert. Im Falle der Vermarktung würden potentielle Kaufinteressenten umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen um aktuelle Wohnstandards zu erhalten. Derartige Maßnahmen wirken sich positiv auf den Objektwert aus und sind deshalb im IST-Zustand nicht zu berücksichtigen.

#### Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhafte(n) 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.

### 3.14 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 erhöhte Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

**3.15 Unterhaltungszustand** Das Gebäude weist ausschließlich der aufgeführten Mängel einen mittleren Unterhaltungszustand auf.

**3.16 Beurteilung der baulichen Anlagen** Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Carport.

Das Gesamtgrundstück ist nicht gepflegt; die Ausstattung kann tlw. als nicht mehr zeitgemäß eingestuft werden. Es ist ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau erkennbar. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend angemessen berücksichtigt. Das Grundstück ist relativ klein für ein freistehendes Zweifamilienhaus. Die Garage im KG ist aufgrund der schmalen Toreinfahrt und starken Rampenneigung nur eingeschränkt nutzbar.

**3.17 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen**

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	239,46 m <sup>2</sup>	
	Bruttorauminhalt	722,37 m <sup>3</sup>	
	Wohnfläche-EG	50,28 m <sup>2</sup>	} 106,41 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche-OG	56,13 m <sup>2</sup>	
	bebaute Fläche	79,82 m <sup>2</sup>	
Gebäudekenndaten:	BGF/Wfl.	2,25	
	BRI/Wfl.	6,79	
	BRI/BGF	3,02	
	GRZ - IST	0,18	
	GFZ - IST	0,36	

## **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/m<sup>2</sup> 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. €/m<sup>2</sup>/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

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

#### **4.7 Verfahrenswahl**

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

#### **4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

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

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BeWertV 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	1955	
Anbau	---	
Modernisierung	---	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$25 \text{ Jahre} \quad / \quad 80 \text{ Jahre} \quad = \quad 0,3125$$

entspricht rd. 68,75 %

## 5. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Jahnstraße 560 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

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 : 456 m<sup>2</sup> x 560 €/m<sup>2</sup> = 255.360 €

## **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 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

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

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

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 <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Wohnhaus	239 m <sup>2</sup>	750	179.250 €
<b>Gesamt</b>	239 m <sup>2</sup>	<del>                    </del>	179.250 €

Herstellkosten	2010	:	(Basis	100,0 )		
Herstellkosten	II/2025	:	(Index	188,7 )	=	338.245 €
<small>(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)</small>						
Regionalfaktor =	1,0		Anpassung		=	338.245 €
Gesamtnutzungsdauer	:		80 Jahre			
Restnutzungsdauer	:		25 Jahre			
Alterswertminderung (linear)	:		68,75 %		-	232.543 €
Alterswertminderungsfaktor	:		0,3125			<hr/>
vorläufiger Zeitwert					=	105.702 €
Außenanlagen (pauschal)	:		7,0 %		+	<hr/> 7.399 €
						113.101 €

**6.2 Vorläufiger Sachwert**

aus	6.1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale	113.101 €
aus	5.	Bodenwert	<hr/> 255.360 €
		<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>368.461 €</b>

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 375.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,0 veröffentlicht. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abgewichen werden kann. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände im vorliegenden Fall wird ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,00 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$368.461 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 368.461 \text{ €}$$

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)			368.461 €
Schäden und Mängel			-	50.000 €
wirtsch. Wertminderung	(vom vorl. Zeitwert)	20 %	-	21.140 €
Besondere Bauteile				
Besondere Einrichtungen				
Bes. Außenanlagen				
Sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Zeitwert Garage(n), Carport(s)			+	3.000 €
Zeitwert Nebengebäude				
Sonstige Bodenwerte				
				300.321 €
			Summe	
<b>Sachwert</b>			<b>rd.</b>	<b>300.000 €</b>

## **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 Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,4 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Für Einfamilienhäuser ist ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % +/- 0,4 % ausgewiesen.

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. Kaufinteressenten werden auch die Eigennutzung der Gesamtimmobilie in Erwägung ziehen.

### **Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

**Gezahlte Mieten und Pachten**

Das Bewertungsobjekt ist im OG vermietet. Das EG wird von einem Eigentümer selbst genutzt.

**Marktgerechte Mieten und Pachten**

Für die Stadt Sankt Augustin liegt ein Mietspiegel aus dem Jahr 2024 vor. Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen folgende Basiswerte aus:

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²
25	9,82	57	7,76	89	7,31	121	7,41
26	9,72	58	7,73	90	7,31	122	7,42
27	9,63	59	7,69	91	7,32	123	7,41
28	9,53	60	7,66	92	7,32	124	7,41
29	9,44	61	7,64	93	7,32	125	7,41
30	9,35	62	7,61	94	7,32	126	7,41
31	9,26	63	7,58	95	7,32	127	7,41
32	9,18	64	7,56	96	7,33	128	7,40
33	9,10	65	7,54	97	7,33	129	7,40
34	9,02	66	7,52	98	7,33	130	7,39
35	8,94	67	7,50	99	7,34	131	7,39
36	8,86	68	7,48	100	7,34	132	7,38
37	8,79	69	7,46	101	7,35	133	7,37
38	8,72	70	7,44	102	7,35	134	7,37
39	8,65	71	7,43	103	7,35	135	7,36
40	8,59	72	7,41	104	7,36	136	7,35
41	8,52	73	7,40	105	7,36	137	7,33
42	8,46	74	7,39	106	7,37	138	7,32
43	8,40	75	7,38	107	7,37	139	7,31
44	8,34	76	7,37	108	7,38	140	7,29
45	8,29	77	7,36	109	7,38	141	7,28
46	8,23	78	7,35	110	7,39	142	7,26
47	8,18	79	7,34	111	7,39	143	7,24
48	8,13	80	7,34	112	7,39	144	7,22
49	8,08	81	7,33	113	7,40	145	7,20
50	8,03	82	7,33	114	7,40	146	7,18
51	7,99	83	7,32	115	7,40	147	7,16
52	7,95	84	7,32	116	7,41	148	7,13
53	7,91	85	7,32	117	7,41	149	7,11
54	7,87	86	7,32	118	7,41	150	7,08
55	7,83	87	7,31	119	7,41		
56	7,79	88	7,31	120	7,41		

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von 50 m² Wfl. 8,03 €/m² und für 60 m² Wfl. 7,64 €/m² aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

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

Mieteinheit

Wohnhaus-EG	8,50 €/m²/Wfl.	Garage	40 €/St.
Wohnhaus-OG	8,00 €/m²/Wfl.	Carport	40 €/St.

**Ertragswertberechnung**

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietansatz €/m <sup>2</sup> /St.	Miete monatlich
Wohnhaus-EG	50	∅ 8,50	425 €
Wohnhaus-OG	56	∅ 8,00	449 €
Garage		∅ 40,00	40 €
Carport		∅ 40,00	40 €

Summe; Rohertrag (mtl.)		106	=	954 €
Rohertrag (p.a.)	954 €	x	12 Monate	= 11.448 €
Bewirtsch.-Kosten*			-	<u>2.739 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)			=	8.709 €
Bodenertragsanteil	255.360 €	x	2,00 %	- <u>5.107 €</u>
Gebäudeertragsanteil:			=	3.602 €

Bei einer Restnutzung von 25 Jahren  
 u. einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 %  
 ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 19,52

Gebäudeertragswert:	3.602 €	x	19,52	=	70.311 €
Bodenwert				+	<u>255.360 €</u>
vorläufiger Ertragswert					325.671 €
Schäden und Mängel				-	50.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte					<u>                    </u>

**Ertragswert** 275.671 €  
 rd. **275.000 €**

\* Bew.-Kosten

Verw.-Wo:	2 WE	á	359,0 €	rd.	718 €
Verw.-Ga/Carp:	2 St.	á	47,0 €	rd.	94 €
Inst.haltung:	106 m <sup>2</sup>	x	14,0 €/m <sup>2</sup>	rd.	1.486 €
Insth. Ga/Carp:	2 St.	á	106,0 €	rd.	212 €
Mietausfall:	2 %	von	11.448 €	rd.	<u>229 €</u>
					2.739 €
			entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag	rd.	23,9 %

## 8. Verkehrswert

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

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

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

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

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

**300.000 €**

(in Worten: Dreihunderttausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	2.827 €/m <sup>2</sup> /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	26,2
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	85,1 %

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

Hennef, 12.12.2025

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.