



**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. 24-B-1607

**42 K 137/23**

## Verkehrswertgutachten - Internetfassung

### Doppelhaushälfte mit Garage

PLZ, Ort	<b>53859 Niederkassel-Ranzel</b>
Straße	<b>Fasanenstraße 32</b>
Ortsbesichtigung	27.03.2024
Wertermittlungsstichtag	27.03.2024



## Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

**390.000 €**

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	14
5 . Bodenwert	18
6 . Sachwert	19
7 . Ertragswert	22
8 . Lasten und Beschränkungen	25
9 . Verkehrswert (Marktwert)	26
10 . Zusätzlicher Auftrag	27

## 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 15.02.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 137/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Fasanenstraße 32 in 53859 Niederkassel-Ranzel" 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, die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungstichtag 27.03.2024

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 27.03.2024

### Auskünfte

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

## 2. Grundstück

### 2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 19.07.2023)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Lülsdorf

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1444	3	Lülsdorf	11	1143	353 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches sind keine 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 Niederkassel (Internetausgabe) geführt.

#### Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Niederkassel 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	Stadt Niederkassel
Einwohner	rd. 38.000
Ortsteil	Ranzel
Kaufkraftkennziffer	105,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 21 km Bonn ca. 17 km Kreisstadt Siegburg ca. 17 km Zentrum ca. 3 km (Niederkassel)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 59 ca. 7 km; A 3 ca. 14 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 6 km Bahnhof ca. 6 km (Porz-Wahn) Bushaltestelle ca. 0,3 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Niederkassel vorhanden. Darüber hinaus in Bonn und Köln Kindergarten ca. 0,4 km Schulen ca. 1 km (Grundschule) In Niederkassel sind alle 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	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Niederkassel, einer Stadt im westlichen Rhein-Sieg-Kreis. Sie liegt östlich des Rheins zwischen den Oberzentren Köln und Bonn bzw. östlich von Wesseling auf der linksrheinischen Seite mit den überregional bekannten Raffinerieanlagen. Das Objekt selbst befindet sich im Stadtteil Ranzel, der nördlich des Stadtzentrums und östlich von Lülsdorf liegt. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als mittelmäßig einzustufen, da trotz der Nähe zu den Oberzentren gut gelegene Fernstraßen- bzw. Bahnanschlüsse nicht vorhanden sind. Die Immobilie befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 7,5 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,2 Jahre. (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )

**2.3 Beschaffenheit**

Oberfläche	eben; Garten nach Süden und Westen orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig
mittlere Breite	~ 14,0 m
mittlere Tiefe	~ 25,5 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	Einfamilienwohnhaus und Garage

**2.4 Zulässige Nutzung**

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit WA für "allgemeines Wohngebiet" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 27Ra "Wahner/Ommerich-Straße" vom 10.09.1976, der folgende bauliche Nutzung ausweist: <ul style="list-style-type: none"> <li>WA = allgemeines Wohngebiet</li> <li>g = geschlossen Bauweise</li> <li>II = 2 Vollgeschosse zulässig</li> <li>0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl)</li> </ul>
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	Für die Überschreitung der Baugrenzen wurde im Genehmigungsverfahren eine Befreiung erteilt.

## 2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

## 2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Fasanenstraße" erschlossen. Er liegt im Eckbereich zur Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Es handelt sich um Gemeindestraßen.
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich und verkehrsberuhigt ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Niederkassel fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Niederkassel 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	<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>
---------	---

#### 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. 8474-174/88 vom 29.07.1988.
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus als DHH 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1989 (lt. Bauakte)
Umbau/Mod. (lt. Angaben)	ab Erwerb 2010: Fenster ca. 2010; Heizzentrale ca. 2020; Terrassenüberdachung 2023; DG-Ausbau/Mod. ca. 2016; WC ca. 2014/2015; Fliesen im EG ca. 2019; Terrassenelement ca. 2017; Fliesen im HWR in 2022; Terrasse ca. 2013

**3.2 Raumaufteilung**

KG	Flur, 2 Kellerräume, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum
EG	Flur, Garderobe, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Terrasse
OG	Flur, 3 Zimmer, Bad
DG	Studio (keine Wohnfläche)

**3.3 Konstruktion**

Außenwände	Stahlbeton
Innenwände	massives Mauerwerk (Bims- und KS-Mauerwerk)
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzstängeldach mit Betonpfannen

**3.4 Ausbau**

Fassade	Klinkerfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung gartenseits; 3-fach Verglasung straßenseits; vorgesezte elektrische Rollläden; giebelseits und an den Dachflächenfenstern keine Rollläden bzw. Beschattungseinrichtungen
Hauseingangstür	Kunststoff mit Milchglas ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete; Flur: Strukturputz
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich
Fußbodenbeläge	EG: Fliesen; Küche: Fliesen OG: Laminat; 1 Zimmer mit Vinylboden DG: Vinylböden Nassbereiche: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im OG 1 sep. WC im EG
Treppen	KG: Stahlbetontreppe mit Fliesen OG/DG: Metalltreppe mit Holzstufen und Edelstahltreppengeländer

**3.5 Haustechnik**

Heizungsanlage	Gaszentralheizung; sep. Standspeicher lt. Angaben noch nicht in Betrieb
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

**3.6 Sonstiges**

der offene Kamin im Wohnzimmer ist lt. Angaben außer Betrieb

**3.7 besondere Bauteile und besondere Einrichtungen**

Terrassenüberdachung mit Milchglas und integrierter Beleuchtung (wird im Bauwertansatz berücksichtigt)

**3.8 Barrierefreiheit:**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

**3.9 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen, Ziersträucher
Einfriedung	Metallzaun

**3.10 Nebengebäude**

---

**3.11 Garage(n)**

1 Fertiggarage mit Stahlschwinger

**3.12 Baumängel und Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Anzeichen von Feuchtigkeit im KG (kleiner Kellerraum)
- offensichtlich Anschluss an Kellerlichtschacht im HWR instandsetzungsbedürftig; Estrich herausgenommen zur Sanierung des Bodeneinlaufs
- elektr. Rollläden tlw. nicht angeschlossen (gartenseits)
- Heizung im Wohnzimmer offensichtlich unterdimensioniert
- lt. Angaben regelmäßig Schimmelbildung im Bad oberhalb des Fensters
- Garagendachanschluss zum Gebäude instandsetzungsbedürftig
- Abschlussarbeiten an der Treppe/Wandanschluss erforderlich
- Treppengeländer lose u. instandsetzungsbedürftig
- Hohlraumbildung an der Fliesenwandverkleidung im WC/EG
- innenliegende Dachentwässerung sollte geprüft werden (spröder Bitumenbelag)
- fehlender baurechtlicher Nachweis für den DG-Ausbau

Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Zusätzlich wird eine wirtschaftliche Wertminderung angesetzt (Feuchtigkeit im KG).

**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.

**3.13 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 bauarttypische Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

**3.14 Unterhaltungszustand**

Ausschließlich der aufgeführten Mängel normaler Unterhaltungszustand.

**3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Garage. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Ausstattung ist als normal einzustufen.

**3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen**

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche		249,09 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt		600,96 m <sup>3</sup>
	Wohnfläche*)		115,27 m <sup>2</sup>
	ausgeb. Nutzfläche-DG	~	26,50 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche		62,83 m <sup>2</sup>
Garage	Bruttogrundfläche	~	18 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	~	42 m <sup>3</sup>
	Nutzfläche	~	15 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	~	18 m <sup>2</sup>
	GRZ - IST		0,23
	GFZ - IST		0,36

## Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,41
BRI / Wfl.	5,21
BGF / Wfl.	2,16

\*) genehmigte Wohnfläche ohne ausgebaute Nutzfläche im DG

## **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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Sachwertrichtlinie (SW-RL) herangezogen, von der in Einzelfällen abgewichen wird, 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

#### **4.7 Verfahrenswahl**

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte und Garage 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. SW-RL 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	1989	
Anbau	---	
Modernisierung	ab 2010	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

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

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 01.01.2024 ausgewiesen:

Ohmstraße 470 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich. Inhaltlich wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise von Einfamilienwohnhäusern und Umsätze zum Vorjahr zurückgegangen sind (Ziff. 2 im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis). Negative Anpassungen der Bodenrichtwerte sind nicht erfolgt, so dass die negativen Marktentwicklungen ausschließlich auf die baulichen Anlagen bezogen werden. Dieser Sachverhalt ist wenig plausibel, zumal im Umkehrschluss eine positive Anpassung der Bodenrichtwerte aufgrund der Grundstücksgröße von rd. 5 % gemäß Ziffer 4.6.4 des Grundstücksmarktbericht 2024 empfohlen wird. Deshalb wird im vorliegenden Fall keine Anpassung berücksichtigt und der veröffentlichte Bodenrichtwert als Bodenwert angehalten. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Bodenrichtwerte in Köln, Bonn und Düsseldorf von 2023 zu 2024 tlw. negativ korrigiert wurden, um die allg. Marktentwicklungen auf dem Immobilienmarkt darlegen zu können. Dieses ist im Rhein-Sieg-Kreis nicht erfolgt, so dass entgegen dem allgemeinen Trend noch Steigerungen des Bodenwertniveaus veröffentlicht wurden.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 353 m<sup>2</sup> x 470 €/m<sup>2</sup> = **165.910 €**

## 6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie 2012 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 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.

Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 rechtsverbindlich und ersetzt die ImmoWertV 2010 vom 01.07.2010. Marktmanente Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, etc. wurden vom regionalen Gutachterausschuss auf Grundlage der **bis** zum 31.12.2021 verbindlichen ImmoWertV ermittelt. Um systemkonforme Daten mathematisch korrekt anzusetzen, wird auch in der nachfolgenden Wertermittlung diese Systematik berücksichtigt. Die ImmoWertA (Anwendungshinweise) hat die Richtlinien zur ImmoWertV ab September 2023 abgelöst.

**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	249 m <sup>2</sup>	750	186.750 €
<b>Gesamt</b>	<b>249 m<sup>2</sup></b>		<b>186.750 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten I/2024 : (Index 181,2 ) = 338.391 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 338.391 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 45 Jahre

Alterswertminderung (linear) : 43,75 % - 148.046 €

Alterswertminderungsfaktor : 0,5625

vorläufiger Zeitwert = 190.345 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 13.324 €

203.669 €

**6.2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 203.669 €

aus 5. Bodenwert 165.910 €

**vorläufiger Sachwert 369.579 €**

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 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,10 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Die Auswertungen zeigen, dass sich mit steigenden vorläufigen Sachwerten die Faktoren verringern. Die aktuell negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit Kostenerhöhungen in allen Bereichen begründen weitere Einschränkungen, so dass der Sachwertfaktor nicht ohne Weiteres anwendbar ist. Der Gutachterausschuss weist in dem Hinweis zu den Auswertungen (Pkt. 5.1.3.5, Seite 79 des Grundstücksmarktberichtes 2024) darauf hin, dass es sich um Durchschnittswerte handelt, von denen je nach Lage und Beschaffenheit abgewichen werden kann. In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen wird im vorliegenden Fall ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,10 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$369.579 \text{ €} \quad \times \quad 1,10 \quad = \quad 406.537 \text{ €}$$

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)			406.537 €
Schäden und Mängel			-	15.000 €
wirtsch. Wertminderung	(vom vorl. Zeitwert)	5 %	-	9.517 €
Besondere Bauteile				
Besondere Einrichtungen				
Bes. Außenanlagen				
Sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Zeitwert Garage(n)			+	10.000 €
Zeitwert Nebengebäude				
Sonstige Bodenwerte				
				392.020 €
<b>Sachwert</b>			<b>rd.</b>	<b>390.000 €</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 2024 für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. In den Jahren 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Einfamilienhäuser bei 3,2 % +/- 0,4 %. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,30 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

### Barwertfaktor

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

**Gezahlte Mieten und Pachten**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 4.1 selbst genutzt.

**Marktgerechte Mieten und Pachten**

Für die Stadt Niederkassel 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-EG/OG	9,00 €/m <sup>2</sup> /Wfl.	Wohnhaus-DG	4,00 €/m <sup>2</sup> /Nfl.
Garage	50,00 €/St.		

**Ertragswertberechnung**

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietsatz €/m <sup>2</sup> /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus-EG/OG	115	Ø 9,00	1.035 €
Nutzfläche-DG	27	Ø 4,00	108 €
Garage		Ø 50,00	50 €
<b>Summe; Rohertrag (mtl.)</b>	<b>142</b>		<b>1.193 €</b>

Rohertrag (p.a.)	1.193 €	x	12 Monate	=	14.316 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>2.747 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	11.569 €
Bodenertragsanteil	165.910 €	x	2,30 %	-	<u>3.816 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	7.753 €
Bei einer Restnutzung von			45 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,30 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			27,85		
Gebäudeertragswert:	7.753 €	x	27,85	=	215.921 €
Bodenwert				+	<u>165.910 €</u>
vorläufiger Ertragswert					381.831 €
Schäden und Mängel				-	15.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte					<u>                    </u>
				Summe	366.831 €

**Ertragswert** rd. **370.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	351,0 €/J.	=	rd. 351 €
Verw.-Ga.:	1 St.	à	46,0 €/J.	=	rd. 46 €
Inst.h.-W:	142 m <sup>2</sup>	x	13,8 €/m <sup>2</sup>	=	rd. 1.960 €
Inst.h.-Ga.:	1 St.	à	103,9 €/J.	=	rd. 104 €
Mietausfall:	2 %	von	14.316 €	=	rd. <u>286 €</u>
					2.747 €
					19,2 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag



## **8. Lasten und Beschränkungen**

### Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind keine Einträge vorhanden.

## 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 lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

**390.000 €**

(in Worten: Dreihundertneunzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	2.746 €/m <sup>2</sup> /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	27,2

## 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 zu 4.1 selbst genutzt.

### 10.3 **Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet: **Fasanenstraße 32  
53859 Niederkassel**

### 10.4 **Wohnungsbindung**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Niederkassel 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 Stadt Niederkassel sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

### 10.6 **Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Niederkassel 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, 27.06.2024

\_\_\_\_\_  
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.