



**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-1806

**42 K 170/23**

## Verkehrswertgutachten - Internetfassung

### Einfamilienhaus

PLZ, Ort	<b>53819 Neunkirchen-Seelscheid-Nackhausen</b>
Straße	<b>Frauenstraße 320</b>
Ortsbesichtigung	21.10.2024
Wertermittlungsstichtag	21.10.2024



### Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

**285.000 €**

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

**Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	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 10.04.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 170/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Frauenstraße 320 in 53819 Neunkirchen-Seelscheid-Nackhausen" 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 21.10.2024

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 21.10.2024 (nur Außenbesichtigung möglich)

### Auskünfte

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

## 2. Grundstück

### 2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 28.11.2023)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Seelscheid

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
2228	2	Seelscheid	7	118	576 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1 zu 2) Lastend auf dem Anteil des Abt. I Nr. 1a):  
Über das Vermögen des Eigentümers zu Abt. I Nr. 1a) ist das  
Insolvenzverfahren eröffnet.

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	Nackhausen
Kaufkraftkennziffer	110,7 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 35 km Bonn ca. 30 km Kreisstadt Siegburg ca. 15 km Zentrum ca. 3 km (Seelscheid)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 4 ca. 8 km; A 3 ca. 15 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 2 km Bahnhof ca. 12 km (Honrath) Bushaltestelle ca. 50 m
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Seelscheid vorhanden. Darüber hinaus in Neunkirchen, Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 3,5 km Schulen ca. 4 km (Grundschule) In Neunkirchen und Seelscheid sind alle in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. 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	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 selbst befindet sich im Ortsteil Nackhausen, einem ländlich geprägten Ort ca. 3 km nördlich von Seelscheid. Er liegt an der Gemeindegrenze zu Much mit dem angrenzenden Ortsteil Weißenportz. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Lagen als leicht benachteiligt einzustufen. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem keine wesentlichen, strukturellen Änderungen zu erwarten sind.
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: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )

**2.3 Beschaffenheit**

Oberfläche	leicht hängig; Garten nach Osten orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig
mittlere Breite	~ 13,0 m
mittlere Tiefe	~ 43,5 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	Wohngebäude mit Nebengebäude und Garagen

**2.4 Zulässige Nutzung**

Flächennutzungsplan	Der bebaute Teilbereich ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt. Für den unbebauten Teilbereich wird "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Des Weiteren liegt dieser Teilbereich im Landschaftschutzgebiet und in der Schutzzone IIb zur Naafbachtalsperre.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der bebaute Teilbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. Ortslagenabgrenzungssatzung "Nackhausen" (§ 34 Abs. 4 BauGB). Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Fläche darüber hinaus liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

## 2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird offensichtlich als Wohngebäude selbst genutzt.

## 2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Frauenstraße erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich, jedoch noch nicht endgültig ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	<p>Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB noch nicht endgültig abgegolten.</p> <p>Im Falle des endgültigen Ausbaus der Erschließungsanlage fallen noch Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung gemäß §§ 123 ff. BauGB an.</p> <p>Der vollständige Ausbau der Erschließungsanlagen ist derzeit nicht geplant bzw. vorgesehen.</p>
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid 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 für den Anbau eines Wintergartens hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen.
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus, freistehend 2 Vollgeschosse; nicht unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
Bauweise	vmtl. Holzfachwerk
Baujahr	Ursprung vmtl. vor 1900                      Anbau-WiGa: 1996
Umbau/Mod.	Fenster ca. 2016; Sanitär/Install. ~ 2013; Dach ~ 2010

**3.2 Raumaufteilung**

KG	---
EG	keine Angaben möglich
OG	keine Angaben möglich
DG	keine Angaben möglich
SpB	keine Angaben möglich

Die beigehefteten Bauzeichnungen beziehen sich auf den Wintergartenanbau und dokumentieren offensichtlich nicht die Gesamtraumaufteilung.

**3.3 Konstruktion**

Außenwände	vmtl. Holzfachwerk
Innenwände	vmtl. Fachwerk
Geschossdecken	vmtl. Holzbalkendecken
Dach	Holzstabdach mit Ziegeldeckung

**3.4 Ausbau**

Fassade	Sichtfachwerk; Holzverkleidung; Wintergarten
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und Sprossenteilung im "Altbau"; im Wintergarten offensichtlich Sicherheitsverglasung
Hauseingangstür	Holz mit Glasausschnitt
Innentüren	keine Angaben möglich
Wandbehandlung	keine Angaben möglich
Deckenbehandlung	keine Angaben möglich
Fußbodenbeläge	keine Angaben möglich
Sanitärausstattung	keine Angaben möglich
Treppen	keine Angaben möglich

**3.5 Haustechnik**

Heizungsanlage	keine Angaben möglich
Warmwasservers.	keine Angaben möglich

Elektro	keine Angaben möglich
Wasser/Abwasser	keine Angaben möglich
<b>3.6 Sonstiges</b>	---
<b>3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen</b>	---
<b>3.8 Barrierefreiheit</b>	Das Gebäude ist offensichtlich nicht barrierefrei errichtet worden.
<b>3.9 Außenanlagen</b>	
Hausanschlüsse	vmtl. Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	vmtl. Rasenflächen; Zugangs- und Zufahrtsbefestigungen
Einfriedung	tlw. Grünbewuchs
<b>3.10 Nebengebäude</b>	massives Nebengebäude (ehem. Stallgebäude), 1 1/2 geschossig; nicht unterkellert, Kratzputzfassaden, Holzstaldach mit Ziegeldeckung
<b>3.11 Garage(n)</b>	2 Fertiggaragen
<b>3.12 Baumängel und Bauschäden</b>	Nach Außenbesichtigung wurden keine wesentlichen Schäden und Mängel festgestellt.
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.
<b>3.13 Energieausweis</b>	Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Es wird unterstellt, dass objekttypische Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.
<b>3.14 Unterhaltungszustand</b>	Nach Außenbesichtigung normaler Unterhaltungszustand

**3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit angebautem Wintergarten und Nebengebäude. Zur Ausstattung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung leider keine Angabe gemacht werden.

Nach Außenbesichtigung scheinen am Fachwerkhaus umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ab den 1990er Jahren durchgeführt worden zu sein.

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

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	226,34 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	516,70 m <sup>3</sup>
	Wohnfläche	~ 130 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	82,59 m <sup>2</sup>

## Gebäudekennndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,28
BRI / Wfl.	3,97
BGF / Wfl.	1,74

Nebengeb.	Bruttogrundfläche	91,06 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche (EG)	~ 38 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	45,53 m <sup>2</sup>
	GRZ - IST	0,22

## **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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Grundstückerhaltungen. 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 Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag 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**

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Garagen 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	vmtl. vor 1900
Anbau	1996
Modernisierung vmtl.	ab 1990er Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$40 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,5000$$

entspricht rd. 50,00 %

## 5. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen:

Frauenstraße 240 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlich wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Eine untergeordnete Teilfläche liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Hierfür wird ein Abschlag von rd. 5 % als angemessen erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$240 \text{ €/m}^2 \cdot 0,05 = 228,00 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 230 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} : 576 \text{ m}^2 \times 230 \text{ €/m}^2 = \mathbf{132.480 \text{ €}}$$

## 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	226 m <sup>2</sup>	840	189.840 €
Anbau	91 m <sup>2</sup>	350	31.850 €
<b>Gesamt</b>	<b>317 m<sup>2</sup></b>		<b>221.690 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten III/2024 : (Index 184,0 ) = 407.910 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 407.910 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 40 Jahre

Alterswertminderung : 50,00 % - 203.955 €  
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5000

vorläufiger Zeitwert = 203.955 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 14.277 €

218.232 €

**6.2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 218.232 €

aus 5. Bodenwert 132.480 €

**vorläufiger Sachwert 350.712 €**

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 und der Gebäudeart differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 350.000 € für freistehende Einfamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,98 veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Es handelt sich um Durchschnittswerte, von denen je nach Lage und Beschaffenheit abgewichen werden kann. Aufgrund der allg. negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit Unsicherheiten in Bezug auf die wechselnden, energetischen Anforderungen an Gebäude wird ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,98 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$350.712 \text{ €} \quad \times \quad 0,98 \quad = \quad 343.698 \text{ €}$$

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)		343.698 €
Schäden und Mängel			
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*	20 %	-	68.740 €
Zeitwert Garage(n)		+	8.000 €
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
			282.958 €
<b>Sachwert</b>		<b>rd.</b>	<b>285.000 €</b>

\* Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und dem damit verbundenen Risiko

## 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 freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. Im Jahr 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Einfamilienhäuser bei 2,9 % +/- 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. 2,25 % 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 vmtl. nicht vermietet und 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	7,50 €/m <sup>2</sup> /Wfl.	Garagen à	35,00 €/St.
Nebengeb.	3,00 €/m <sup>2</sup> /Nfl.		

**Ertragswertberechnung**

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietsatz €/m <sup>2</sup> /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	130	Ø 7,50	975 €
Nebengeb.	38	Ø 3,00	114 €
2 Garagen à		Ø 35,00	70 €
<b>Summe; Rohertrag (mtl.)</b>	<b>168</b>		<b>1.159 €</b>

Rohertrag (p.a.)	1.159 €	x	12 Monate	=	13.908 €
Bewirtsch.-Kosten*				-	<u>3.247 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	10.661 €
Bodenertragsanteil	132.480 €	x	2,25 %	-	<u>2.981 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	7.680 €
Bei einer Restnutzung von			40 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,25 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			26,19		
Gebäudeertragswert:	7.680 €	x	26,19	=	201.139 €
Bodenwert				+	<u>132.480 €</u>
vorläufiger Ertragswert					333.619 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	68.740 €
sonstige Bodenwerte					<u>                    </u>
				Summe	264.879 €

**Ertragswert** rd. **265.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	351,0 €/J.	= rd.	351 €
Verw.-Ga.:	2 St.	à	46,0 €/J.	= rd.	92 €
Inst.h.-W:	168 m <sup>2</sup>	x	13,8 €/m <sup>2</sup>	= rd.	2.318 €
Inst.h.-Ga.:	2 St.	à	103,9 €/J.	= rd.	208 €
Mietausfall:	2 %	von	13.908 €	= rd.	<u>278 €</u>
					3.247 €
					23,3 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

## 8. Lasten und Beschränkungen

### 8.1 Abteilung II

1 zu 2) Lastend auf dem Anteil des Abt. I Nr. 1a):

Über das Vermögen des Eigentümers zu Abt. I Nr. 1a) ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

### 8.2 Öffentliche Abgaben

Die Erschließungsbeiträge sind noch nicht vollständig abgegolten, da die Erschließungsanlage noch nicht endgültig ausgebaut ist.

Wann der Endausbau 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 Erschließungsbeiträge wird in Anlehnung an Erfahrungswerte von Endabrechnungen für Straßen mit ähnlichem Ausbau ein Ansatz von rd. 10 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Der Abschlag für noch zu leistende Erschließungsbeiträge ergibt sich somit zu:

Flst.-Nr. 118	576 m <sup>2</sup>	x	10 €/m <sup>2</sup>	=	5.760 €
---------------	--------------------	---	---------------------	---	---------

Der Verkehrswert unter Berücksichtigung dieser Lasten und Beschränkungen (§ 194 BauGB) ergibt sich somit zu:

282.958 €	./. 5.760 €	=	277.198 €
-----------	-------------	---	-----------

oder rd. 275.000 €

## 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 **nach Außenbesichtigung** ergibt sich somit zu rd.:

**285.000 €**

(in Worten: Zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.696 €/m <sup>2</sup> /WNfl.
bzw. einen Rotertragsfaktor von	20,5
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	46,5 % (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 vmtl. nicht vermietet und wird vom Eigentümer selbst genutzt.

### **10.3 Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet:

**Frauenstraße 320  
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 Abwassersystem abgegolten.

### **10.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB noch nicht endgültig abgegolten.

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

Hennef, 16.01.2025

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.