



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

**Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

[www.svb-haack.de](http://www.svb-haack.de)

[info@svb-haack.de](mailto:info@svb-haack.de)

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Bewertungsobjekt:** Grundstücke mit Wohnhaus und Nebengebäuden

**Adresse:** Övericher Straße 28  
53343 Wachtberg

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bonn  
Abteilung 223  
53105 Bonn

**Aktenzeichen:** 223 K 38/24

**Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:** 10. September 2025

**Verkehrswert:** 280.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 28 Seiten.  
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Grundstück</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Lage</b> .....	<b>8</b>
3.1 Makrolage.....	8
3.2 Mikrolage.....	10
<b>4 Rechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>12</b>
<b>5 Beschaffenheit</b> .....	<b>14</b>
<b>6 Bauliche Anlagen</b> .....	<b>15</b>
6.1 Baubeschreibung .....	15
6.2 Zustand und energetische Qualität .....	16
6.3 Flächen und Aufteilung .....	17
<b>7 Verfahrenswahl</b> .....	<b>19</b>
<b>8 Sachwertverfahren</b> .....	<b>20</b>
8.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	20
8.2 Alterswertminderung .....	22
8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen .....	23
8.4 Bodenwert.....	23
8.5 Marktanpassung und Sachwert .....	25
<b>9 Verkehrswert</b> .....	<b>27</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

<b>Objekt</b>	Aktenzeichen	223 K 38/24
	Bewertungsobjekt	Grundstücke mit Wohnhaus und Nebengebäuden
	Adresse	Övericher Straße 28, 53343 Wachtberg
	Zubehör	Einbauküche im EG, Zeitwert 0 EUR (wirtschaftlich überaltert)
<b>Auftrag</b>	Datum des Auftrags	20. Juni 2025
	Ortstermin	10. September 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	10. September 2025
	Abschluss der Recherchen	15. Oktober 2025
<b>Rechtliches</b>	Nutzungssituation	Leerstand
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Dorfgebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird teilweise unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
<b>Gebäude</b>	Baujahr	ursprünglich ca. 1908 mit Anbau ca. 1981
	Brutto-Grundfläche	rd. 315 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	rd. 121 m <sup>2</sup>
	Restnutzungsdauer	ca. 20 Jahre
<b>Wertermittlung</b>	Grundstücksgröße	624 m <sup>2</sup>
	Bodenwert	117.259 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	441.760 EUR
	Alterswertminderung (rd. 75,0 Prozent)	331.320 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	110.440 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	7.731 EUR
	vorläufiger Sachwert	235.430 EUR
	Sachwertfaktor	1,18
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	277.807 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Sachwert	277.807 EUR
	<b>Verkehrswert, rd.</b>	<b>280.000 EUR</b>

## 1 Allgemeines

**Auftrag und Zweck des Gutachtens** In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 20. Juni 2025 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten, Marktbeschreibung und Anhang. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

**Bewertungsobjekt** Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um drei Grundstücke im Wachtberger Ortsteil Fritzdorf, die unter folgender Anschrift geführt werden:

Övericher Straße 28  
53343 Wachtberg

Das straßenseitige Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaut, die beiden weiteren sind unbebaut. Das nicht unterkellerte Wohngebäude wurde ein- bis zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 121 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im vorliegenden Gutachten als "Bewertungsobjekt" bezeichnet. Auftragsgemäß werden am Ende des Gutachtens auch die Einzelwerte ausgewiesen.

**Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung wurde am 10. September 2025 im Zeitraum von 10:00 – 11:00 Uhr im Beisein einer Beteiligten sowie ihres Ehemanns durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt im Wesentlichen zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück sowie die baulichen Anlagen besichtigt werden. Beim Ortstermin wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

**Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag** Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 10. September 2025 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 15. Oktober 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 20. Oktober 2025. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

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).

#### **Unterlagen und Auskünfte**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 15. Juli 2025
- Kopien von Bewilligungen vom 14. Juli 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 09. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Wachtberg vom 09. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 10. Juli 2025
- Schriftliche Auskünfte der Gemeinde Wachtberg über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 10. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 10. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) des Rhein-Sieg-Kreis über Wohnraumförderung vom 14. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus der Denkmalliste der Gemeinde Wachtberg vom 15. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 04. August 2025
- Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis vom 04. August 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Stichtag 01. Januar 2025 sowie diverse aktuelle Marktberichte und Internetportale zum örtlichen und nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

#### **Wesentliche Literatur**

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung

sichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf [www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)

- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

### **Wertermittlungsgrundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

## 2 Grundstück

### Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 15. Juli 2025 (letzte Änderung 18. Februar 2025) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09. Juli 2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

### Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Bonn  
Grundbuch von.....Fritzdorf  
Blatt.....118

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
lfd. Nr. 8: Gemarkung Fritzdorf, Flur 6, Flurstück Nr. 199, Erholungsfläche, Övericher Straße 28	24
lfd. Nr. 23: Gemarkung Fritzdorf, Flur 6, Flurstück Nr. 393, Erholungsfläche, Am Zippenacker	121
lfd. Nr. 25: Gemarkung Fritzdorf, Flur 6, Flurstück Nr. 525, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Övericher Straße 28	479
<b>Summe</b>	<b>624</b>

### Art des Eigentums

Volleigentum

### Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zu den Grundstücken keine weiteren Eintragungen (Herschvermerke) vorhanden.

### Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 18. Februar 2025 folgende Eintragung vorhanden:

*lfd. Nr. 4 zu BV lfd. Nr. 8, 23, 25: [...] ist Vorerbin ihres verstorbenen Ehemanns [...]. Nacherben sind a) [...], b) [...]. Die Nacherbfolge tritt mit dem Tode der Vorerbin ein. Eingetragen am 20. September 1971.*

Die zugehörige Bewilligung liegt vor und beinhaltet keine weiteren, wertrelevanten Festsetzungen. Die angeordnete Nacherbschaft wird als nicht wertrelevant erachtet. Es handelt sich hierbei um ein Instrument zur Sicherung eines Rechtsanspruchs aus einer Erbschaft, das aber keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat. Eine weitere Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

### Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

**Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen** Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber auch nicht mitgeteilt.

**Nutzungssituation** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt leerstehend. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben der Beteiligten beim Ortstermin davon ausgegangen, dass keine gültigen Miet- oder Pachtverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche, mietrechtliche Aussage.

## 3 Lage

### 3.1 Makrolage

#### Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln, Rhein-Sieg-Kreis
- Gemeinde Wachtberg

#### Entfernungen

- Bonn ca. 22 km
- Köln ca. 49 km
- Koblenz ca. 61 km
- Düsseldorf ca. 92 km
- Aachen ca. 101 km

#### Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rhein-Sieg-Kreis (rd. 608.000 Einwohner) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für den Rhein-Sieg-Kreis ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,7 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert.

Der Rhein-Sieg-Kreis gehört überwiegend zur Region Köln/Bonn sowie zur Metropolregion Rheinland und umfasst insgesamt 19 Städte und Gemeinden. Räumlich ist der Kreis geprägt von der Mittelgebirgslandschaft sowie weiten flachen Gebieten an den Flüssen Rhein und Sieg. Die Kombination aus Natur und Kultur zieht jährlich mehr als 600.000 Touristen in die Region. Die Nachbarschaft zur Bundesstadt Bonn und zu Köln macht den Rhein-Sieg-Kreis sowohl für Unternehmen aber auch als Wohnort attraktiv. Die Region weist beständige Zuwachsraten bei Arbeitsplätzen und Unternehmen auf. Neugründungen und Expansionen sind insbesondere in der Dienstleistungs- und Informationstechnologie zu verzeichnen.

Verkehrstechnisch ist die Region auf Grund der Lage zwischen Köln und Bonn mit den Autobahnen A 3, A 59, A 61, A 555, A 560 und A 565 gut erreichbar. Auch durch das Netz der Deutschen Bahn ist der Rhein-Sieg-Kreis durch verschieden Verbindungen wie beispielsweise Köln – Mainz, Köln – Frankfurt oder Bonn – Euskirchen gut angeschlossen. Zudem gibt es verschiedene Stadtbahnstrecken und Stadtbahnlinien. Der Flughafen Köln/Bonn liegt teilweise im Kreisgebiet und ist über die A 59 und die Schienenanbindung aus dem Rhein-Sieg-Kreis gut zu erreichen.

Im Hochschulbereich bieten der Rhein-Sieg-Kreis und die Region ein breites, differenziertes und hochwertiges Bildungsangebot. Die Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg mit rd. 9500 Studierenden ist an den Standorten Sankt Augustin, Rheinbach und Hennef verortet.

Auch im Freizeitbereich bietet die Region eine Vielzahl an Attraktionen. Neben einer bunten Museumslandschaft sorgt eine große Zahl an Rad- und Wanderwegen für ein Plus an Lebensqualität.

Wachtberg (rd. 21.000 Einwohner) im südlichen Nordrhein-Westfalen grenzt unmittelbar an die Bundesstadt Bonn sowie das Land Rheinland-Pfalz an. Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 49,68 km<sup>2</sup> und gliedert sich in 13 Ortsteile. Früher war Wachtberg der Standort zahlreicher Botschaften (wie Burundi, China und Kambodscha) sowie Residenzen (unter anderem der Demokratischen Republik Kongo, Papua-Neuguinea, Ruanda und Singapur). Heute beherbergt die Gemeinde Institute der Fraunhofer-Gesellschaft,

vormals bekannt als Forschungsgesellschaft für Angewandte Naturwissenschaften. Die Gemeinde zählt aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Großstadt Bonn und ihres gleichzeitig ländlich geprägten Erscheinungsbildes zu den bevorzugten Wohnstandorten im Bonner Raum. So wohnen in Wachtberg viele Menschen, die in Bonner Bundesbehörden und Unternehmen beschäftigt sind. Darüber hinaus war und ist die Gemeinde Wohnort zahlreicher Politiker, die zu Zeiten Bonns als Regierungssitz tätig waren. Die vergleichsweise gehobene Bevölkerungsstruktur spiegelt sich im überdurchschnittlichen Kaufkraftindex von mit 122,3 mehr als deutlich über dem Bundesdurchschnitt (D = 100) wider.

Verschiedene Buslinien verbinden die Wachtberger Ortschaften mit Bonn, Meckenheim, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft und Remagen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Bonn-Bad Godesberg, Bonn-Mehlem, Remagen, Meckenheim, Ahrweiler, Bad Neuenahr und Heimersheim. An das Fernstraßennetz ist die Gemeinde Wachtberg über die Bundesautobahnen A 61 und die A 565 angeschlossen.

## 3.2 Mikrolage

### Lage in der Gemeinde

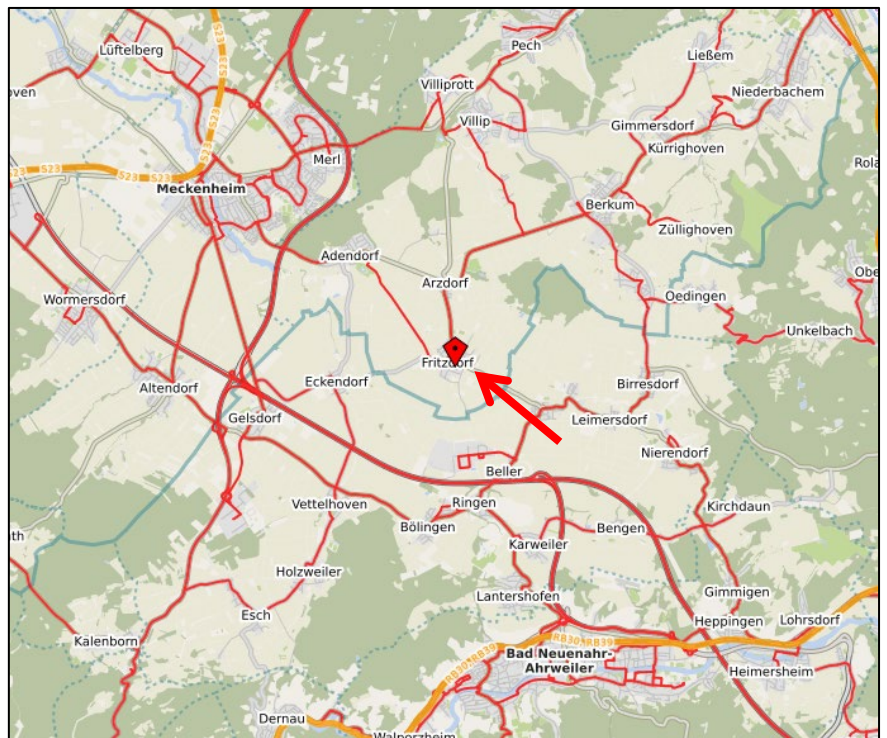
- Ortsteil Fritzdorf
- Zentrum von Wachtberg ca. 5,5 km

### Nähere Umgebung

Fritzdorf ist ein ländlicher geprägter Ortsteil der Gemeinde Wachtberg. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe vorhanden. Aufgrund der ländlichen Lage sind Grün- und Erholungsflächen unmittelbar zu erreichen.

### Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Wachtberg Fritzdorf Mitte) ca. 200 m
- S-Bahnhof Meckenheim ca. 8 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 22 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 35 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 44 km
- Autobahnanschlussstelle Merl (A 565) ca. 7 km



© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### Verkehrsimmissionen

Bei der Övericher Straße handelt es sich um eine örtliche Erschließungsstraße, welche überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW (<http://www.umweltportal.nrw.de>, Zugriff: 10. Oktober 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

### Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

- Infrastruktur** Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind nur in der erweiterten Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere in den Zentren von Bonn oder Köln gedeckt werden.
- Parkplätze** Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind aufgrund der geringen Straßenbreiten sowie Grundstückszufahrten nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden; unmittelbar gegenüber befindet sich jedoch ein öffentlicher Parkplatz. Das Bewertungsobjekt verfügt über offene Abstellmöglichkeiten für Stellplätze.
- Hochwassergefährdung** Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de), Zugriff: 10. Oktober 2025) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.
- Breitbandversorgung** Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur ([www.breitbandmessung.de](http://www.breitbandmessung.de), Zugriff: 10. Oktober 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 276 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.
- Wohnlage** Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis ([geoportal.rhein-sieg-kreis.de](http://geoportal.rhein-sieg-kreis.de), Zugriff: 10. Oktober 2025) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt eine mittlere Wohnlageklasse aus (mögliche Abstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Wohnlagenkarte ([geoportal.rhein-sieg-kreis.de](http://geoportal.rhein-sieg-kreis.de), Zugriff: 10. Oktober 2025)

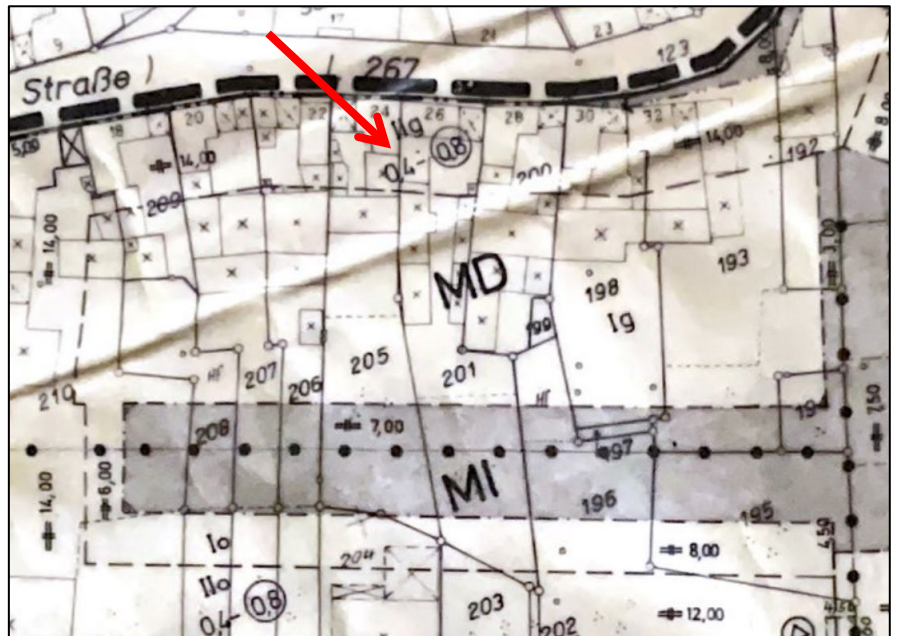


## 4 Rechtliche Gegebenheiten

**Bau- und Planungsrecht** Mit schriftlicher Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Wachtberg wurde der Bebauungsplan „Am Zippenacker“ übersendet. Es wird unterstellt, dass dieser auch tatsächlich rechtskräftig ist.; er trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Dorfgebiet (MD)
- Zahl der Vollgeschosse II (Höchstgrenze, straßenseitig), I (Höchstgrenze, rückwärtig)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Bauland, nicht überbaubare Grundstücksfläche (rückwärtig)

Auszug aus dem Bebauungsplan



### **Baugenehmigungen**

In den Bauakten des Rhein-Sieg-Kreis waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zum Bewertungsobjekt vorhanden:

- Abbruchgenehmigung AZ 63/7-B 1366/76 (Abbruch einer Scheune) vom 18. August 1980
- Baugenehmigung AZ 63/7-B 1366/76 a (Erweiterung des Wohnhauses und Dacherneuerung) vom 07. Mai 1981
- Befreiungsbescheid (Überschreitung d. rückw. Geschosbegrenzungslinie, Überschreitung der Geschoszahl im rückw. Teile, Nichteinhaltung der geschlossenen Bauweise) vom 07. Mai 1981

Die Bauakte enthält zudem einen Hinweis darauf, dass gemäß § 96 (1) 1, 2. Halbsatz BauO NW auf die Rohbau- und Schlussabnahme verzichtet wird. Weitere Genehmigungen und Abnahmescheine konnten nicht vorgefunden werden bzw. wurden nicht zur Verfügung gestellt. In den planungsrechtlich genehmigten Plänen sind die rückwärtigen Bereiche des Nebengebäudes nicht dargestellt (vgl. auch Grundrissplan auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** mit Flurkarte auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**).

Es wird somit unterstellt, dass diese ohne Baugenehmigung errichtet wurden. Hierauf wurde auch im Rahmen der Ortsbesichtigung von einer Beteiligten hingewiesen. Im Rahmen der Wertermittlung wird dieser bauliche Bereich daher als wertneutral erachtet.

Darüber hinaus wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.

<b>Baulasten</b>	Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis (Bauaufsichtsamt) sind im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
<b>Überbau</b>	Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.
<b>Wohnungsbindung</b>	Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis (per E-Mail) besteht für das Bewertungsobjekt keine beim Rhein-Sieg-Kreis eingetragene Wohnungsbindung.
<b>Denkmalschutz</b>	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wachtberg (per E-Mail) ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Wachtberg aufgeführt.
<b>Erschließung</b>	Das Grundstück wird von der Övericher Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.
<b>Abgabenrechtliche Situation</b>	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wachtberg sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Ebenso ist derzeit kein Straßenausbaubeitrag oder Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW zu zahlen. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden, sobald die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Über die Höhe zukünftiger Ausbaubeiträge kann keine Auskunft gegeben werden.

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

## 5 Beschaffenheit

- Grundstücksgestalt** Die Grundstücke sind – zusammenhängend betrachtet- unregelmäßig geschnitten, zum rückwärtigen Bereich hin leicht ansteigend. In der Nutzung sind die Grundstücke jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Freiflächen (Balkon, Loggia, Garten) sind im Wesentlichen nach Süd-Westen gerichtet.
- Baugrund** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.
- Bergbau** Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
- Altlasten** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreis ist das Bewertungsobjekt im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.
- Im Rahmen des Ortstermins wurde von einer Beteiligten darauf hingewiesen, dass in den 1980er Jahren ca. 20-50 Liter Öl auf dem Grundstück ausgetreten sind. Zudem wurde gemäß Angabe Baumaterial (z.B. Steine, Fliesen etc.) im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vergraben.
- Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

## 6 Bauliche Anlagen

### 6.1 Baubeschreibung

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
- Baujahr** gemäß Angabe im Rahmen des Ortstermins ursprünglich ca. 1908 sowie Anbau ca. 1981 (vgl. auch Baugenehmigungen)
- Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
- Bauweise**
- einseitig angebautes Wohnhaus in Massivbauweise mit Nebengebäude (teilweise ohne Baugenehmigung errichtet, siehe entsprechende Anmerkungen in Kap. 5)
  - nicht unterkellert, ein- bis zweigeschossig (EG, OG) mit nicht ausgebautem DG (Speicher)
  - Decken: vermutlich überwiegend Holzbalken
  - Treppen: Holz mit Holzgeländer
  - Fassade: Klinker sowie Außenputz
  - Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Nebengebäude mit Flachdach (augenscheinlich Welleterniteindeckung)
  - Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
  - Sonstiges: rückwärtige Überdachung, weiteres Nebengebäude im Garten, überdachte Hofeinfahrt, Brunnen (letztere aufgrund des Zustands als wertneutral zu betrachten), Balkon, Loggia
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung und Hof)
  - Ver- und Entsorgungsleitungen
  - Einfriedungen
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:
- Fußböden: divers (z.B. Stäbchenparkett, Laminat, Fliesen, Parkett)
  - Wände: überwiegend gestrichene und tapeziert (Raufaser), teilweise mit Tapete oder Glattputz, Küchen mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche mit Verfließungen
  - Decken: überwiegend tapeziert und gestrichen (Raufaser), Holzverkleidung
  - Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, bereichsweise Kunststoffrollläden
  - Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt
  - Badezimmer EG: mit WC (hängend), Waschbecken und ebenerdiger Dusche
  - Badezimmer OG: mit WC (stehend), Waschbecken und Dusche
  - Sonstiges: Nebengebäude mit üblichen Lager- und Technikflächen, Markise

### Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche im EG. Der Zeitwert wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

## 6.2 Zustand und energetische Qualität

### Bau- und Unterhaltungszustand

Das zu bewertende Wohnhaus ist zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag bereichsweise bereits über 100 Jahre alt und befindet sich insgesamt weitestgehend in einem baujahrstypischen Gesamterhaltungszustand mit üblichen Abnutzungserscheinungen. Es wurde überwiegend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben. Gravierende bzw. wesentlich wertrelevante Baumängel oder Bauschäden konnten nicht festgestellt werden.

Es wurden in der Vergangenheit auch einige durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, z.B. Heizungsanlage ca. 2013 sowie Erneuerung des Badezimmers im EG. Insgesamt besteht diesbezüglich jedoch ein gewisser Stau. Mit einem Nutzerwechsel ist zudem von üblichen Renovierungsarbeiten, z.B. Erneuern bzw. Überarbeiten von Bodenbelägen, Maler- und Tapezierarbeiten, Erneuern von Schaltern und Steckdosen und Kleinreparaturen auszugehen. Welche Arbeiten ein (neuer) Eigentümer bzw. Marktteilnehmer tatsächlich vornimmt, ist zudem von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen weitestgehend im Ansatz der Restnutzungsdauer und somit Alterswertminderung sowie den übrigen Wertermittlungsdaten (z.B. Sachwertfaktor) mit enthalten. Weitere Zu- oder Abschläge werden nicht für sach- und marktgerecht erachtet.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

### Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG

- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich. Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall wurde mir kein Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG überwiegend nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

## **6.3 Flächen und Aufteilung**

### **Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen, ausschließliche Flächen für Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen sowie konstruktiv bedingte Hohlräume.

Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
EG	rd.	115 m <sup>2</sup>
OG	rd.	100 m <sup>2</sup>
DG	rd.	100 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>rd.</b>	<b>315 m<sup>2</sup></b>

### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche insgesamt zu rd. 121 m<sup>2</sup>.

#### Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Die Fläche des Balkons und der Loggia wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit üblichen 25 Prozent angesetzt.
- Die Nutzflächen im Nebengebäude erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

### Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabgerechte Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis.

## 7 Verfahrenswahl

### Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

### Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Grundstücke, welche mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaut sind. Bei derartigen Objekten stehen bei der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV das Sachwertverfahren (Baukosten von vergleichbaren Objekten) sowie das Vergleichswertverfahren (Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung) im Vordergrund. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

### Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das Bewertungsobjekt entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Sachwertverfahren bewertet wird. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf.

### Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert
- x Marktanpassung über Sachwertfaktor
- ± ggf. Marktanpassung
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

## 8 Sachwertverfahren

### 8.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

#### Gebäudestandard und Kostenkennwert

Der Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen liegt das Tabellenwerk der Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV zugrunde. Der Gebäudestandard ist dabei zunächst ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte sind den Gebäudestandardstufen 1 bis 5 zugeordnet. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten. Über vorgegebene Wägungsanteile ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 734 EUR/m<sup>2</sup> sowie eine gewogene Standardstufe von 2,77.

Doppel- und Reihenendhäuser Typ 2.32 – nicht unterkellert, EG, OG, DG nicht ausgebaut							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungsanteile	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	580	645	745	895	1120		
Außenwände		0,5		0,5		23 %	177
Dach		1				15 %	97
Fenster und Außentüren		0,75	0,25			11 %	74
Innenwände und Innentüren			1			11 %	82
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5		0,5		11 %	85
Fußböden			0,75	0,25		5 %	39
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9 %	74
Heizung			1			9 %	67
Sonstige technische Ausstattung		1				6 %	39
							<b>734</b>

**Korrekturen**

Die ImmoWertV sowie das Sachwertmodell der AGVGA NRW sieht folgende Korrekturen vor:

1. Zu- oder Abschlag für die eingeschränkte oder nicht vorhandene Nutzbarkeit bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
2. Zuschlag für einen vorhandenen Drempe bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
3. Abschlag für einen fehlenden Drempe bei ausgebauten Dachgeschossen
4. Zuschlag für einen vorhandenen ausgebauten Spitzboden bei ausgebauten Dachgeschossen
5. Zuschlag für ein vorhandenes Staffelgeschoss bei ausgebauten Dachgeschossen
6. Regionalfaktor (aktuell 1,00)
7. Zuschlag für ein Zweifamilienhaus

Im vorliegenden Fall ist keine Korrektur erforderlich. Der Kostenkennwert bleibt zunächst ohne weitere Anpassung.

**Baupreientwicklung**

Die Baupreientwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 88,6 Prozent, was zu einem Faktor von 1,886 führt.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall**

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	734 EUR/m <sup>2</sup>
x Baupreientwicklung	1,886
= Normalherstellungskosten	1.384 EUR/m <sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 315 m<sup>2</sup> ermittelt.

**Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen einige Bauteile nicht. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte wie folgt angesetzt:

Position	Kostenansatz
Balkon	4.800 EUR
Außentreppen	1.000 EUR
<b>Summe</b>	<b>5.800 EUR</b>

**Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.384 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche	315 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	435.960 EUR
+ in der BGF nicht erfasste Bauteile	5.800 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	441.760 EUR

## 8.2 Alterswertminderung

### Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

### Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf).

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ursprünglich ca. 1908 errichtetes Gebäude, welches in der Vergangenheit bereits Modernisierungen erfahren hat (vgl. Bemerkungen zum Zustand der baulichen Anlagen). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Zur Bemessung der Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall wird daher auf das „Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ aus der ImmoWertV zurückgegriffen. Für das Bewertungsobjekt trifft dabei am ehesten der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zu. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren, welche im Rahmen der Wertermittlung angehalten wird.

### Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:

$$(GND - RND) / GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 75,0 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 331.320 EUR

### vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	441.760 EUR
– Alterswertminderung	331.320 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	110.440 EUR

### 8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

**Bauliche Außenanlagen** Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf dem Grundstück ausgegangen:

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung und Hof)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

**Erfahrungssätze** Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 7 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen (Modellkonformität zum Gutachterausschuss) hinreichend erfasst sind.

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen** Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	110.440 EUR
x Erfahrungssatz (7 Prozent)	0,07
= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	7.731 EUR

**Sachwert der sonstigen Anlagen** Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

### 8.4 Bodenwert

**Entwicklungszustandsstufe** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Dorfgebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 12 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

**Fiktive Aufteilung des Grundstücks** Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Bewertungsobjekt im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Teilung für angemessen erachtet. Es erscheint ein Grundstücksbereich von rd. 379 m<sup>2</sup> angemessen, der dem Wohnhaus als Umgriffsfläche zuzuordnen ist. Die restliche Fläche umfasst eine Größe von insgesamt rd. 245 m<sup>2</sup>, die im vorliegenden Gutachten als Garten- und Hinterlandfläche (hausnahes Gartenland) eingestuft wird. Es ergibt sich folgende Aufteilung:

- Grundstücksbereich 1 (dem Wohnhaus zugeordnet): ca. 379 m<sup>2</sup>
- Grundstücksbereich 2 (Garten- und Hinterlandfläche): ca. 245 m<sup>2</sup>

**Bodenrichtwert** Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Zugriff: 13. Oktober 2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2025 wie folgt ermittelt:

Merkmale	Ausprägung
Gemeinde	Wachtberg
Ortsteil	Fritzdorf
Nummer	417008
Bodenrichtwert	215 EUR/m <sup>2</sup> (ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	II
Fläche	500-700 m <sup>2</sup>
Bemerkung	Övericher Straße 8



### Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die Fläche des Grundstücksbereich 1 fällt mit rd. 379 m<sup>2</sup> kleiner aus als das Richtwertgrundstück (500-700 m<sup>2</sup>). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag in Höhe von 5 Prozent vorzunehmen. Somit ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert für diesen Bereich von rd. 226 EUR/m<sup>2</sup> (= 215 EUR/m<sup>2</sup> × 1,05).

### Bodenwert für den Grundstücksbereich 1

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halten ich demnach für den Grundstücksbereich 1 einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 226 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert dieses Bereichs wie folgt:

Bodenwert (relativ)	226 EUR/m <sup>2</sup>
Größe des Grundstücksbereichs 1	379 m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut)	85.654 EUR

**Bodenwert für den Grundstücksbereich 2**

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wird angegeben, dass Garten- und Hinterland im Innenbereich im Median zu rd. 60 Prozent des Bodenrichtwerts gehandelt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Ansatz für angemessen erachtet. Dies entspricht einem relativen Bodenwert für das Garten- und Hinterland von rd. 129 EUR/m<sup>2</sup> (= 215 EUR/ m<sup>2</sup> × 0,60). Der Bodenwert für diesen Bereich ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (relativ)	129 EUR/m <sup>2</sup>
Größe des Grundstücksbereichs 2	245 m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut)	31.605 EUR

**Bodenwert**

Insgesamt lässt sich der Bodenwert demnach wie folgt ermitteln:

Bodenwert Grundstücksbereich 1	85.654 EUR
+ Bodenwert Grundstücksbereich 2	31.605 EUR
= Bodenwert (absolut)	117.259 EUR

## 8.5 Marktanpassung und Sachwert

**vorläufiger Sachwert**

Der vorläufige Gesamtsachwert der baulichen Anlagen und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	110.440 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	7.731 EUR
+ Bodenwert	117.259 EUR
= vorläufiger Sachwert	235.430 EUR

**Marktanpassung über Sachwertfaktor und nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV**

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem vorläufigen Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss für vergleichbare Objekte (Objektart, Bodenwertniveau und vorläufiger Sachwert) ein Marktanpassungszuschlag von rd. 18 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,18).

Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 39 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird der Sachwertfaktor von 1,18 für angemessen erachtet. Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	235.430 EUR
x Sachwertfaktor	1,18
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	277.807 EUR

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV vor.

**Sachwert**

Auf dieser Grundlage ergibt sich der Sachwert des Bewertungsobjektes letztendlich wie folgt:

<b>Sachwert</b>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	441.760 EUR
– Alterswertminderung	331.320 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	110.440 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	7.731 EUR
+ Bodenwert	117.259 EUR
= vorläufiger Sachwert	235.430 EUR
x Sachwertfaktor	1,18
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	277.807 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
= Sachwert	277.807 EUR

**Gebäudedefaktor aus dem Grundstücksmarktbericht**

Eine Plausibilitätskontrolle ist über die Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stat Troisdorf möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Gebäude in Wachtberg in den Jahren zwischen 2020 und 2025 (nach konjunktureller Anpassung) zwischen rd. 961 EUR/m<sup>2</sup> und 4.983 EUR/m<sup>2</sup> (Wohnfläche), im Median rd. 2.997 EUR/m<sup>2</sup>.

Aus dem Sachwert resultiert ein Faktor von rd. 2.296 EUR/m<sup>2</sup> (= 277.807 EUR ÷ 121 m<sup>2</sup>). Dieser liegt etwas unterhalb des Medians; die Stichprobe beinhaltet jedoch auch Vergleichspreise von jüngeren Objekten. Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale wird das Ergebnis somit in seiner Größenordnung bestätigt.

## 9 Verkehrswert

### Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dies hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor und angesetzt. Das Ergebnis wurde über Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

### Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Övericher Straße 28 in 53343 Wachtberg zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 10. September 2025 geschätzt auf

**280.000 EUR**

### Einzelwerte

Bei dem obigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, die aus drei Grundstücken besteht. Auftragsgemäß sollen auch die Einzelwerte der drei Grundstücke ermittelt werden. Diese werden im vorliegenden Fall rein rechnerisch wie folgt angegeben:

- lfd. Nr. 8, Flurstück 199: rd. 11.000 EUR
- lfd. Nr. 23, Flurstück 393: rd. 53.000 EUR
- lfd. Nr. 25, Flurstück 525: rd. 216.000 EUR

### Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Rechte wird wie folgt geschätzt (vgl. Bemerkungen ab S. 6 des Gutachtens):

lfd. Nr.	Eintragung	Werteinfluss
4	Nacherbfolge	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
9	Zwangsversteigerung	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

**Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dr.-Ing. Björn Haack**

Verkehrswertgutachten über das bebaute Grundstück Övericher Straße 28, 53343 Wachtberg – 223 K 38/24 Seite 28

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 20. Oktober 2025

*Internetversion des Gutachtens  
ohne Unterschrift*



**Sachverständigenbüro für  
Immobilienbewertung  
Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770  
Fax: 02226/8240771

[www.svb-haack.de](http://www.svb-haack.de)  
[info@svb-haack.de](mailto:info@svb-haack.de)