



**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575
Telefax (02242) 912576
E-Mail office@sv-buero-barth.de
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 25-B-2309

42 K 61/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Dreifamilienhaus

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| PLZ, Ort | 53773 Hennef-Wellesberg |
| Straße | Im Rodemich 2 |
| Ortsbesichtigung | 29.10.2025 |
| Wertermittlungsstichtag | 29.10.2025 |



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

450.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

| | Blatt |
|-----------------------------------|-------|
| 1 . Grundlagen der Wertermittlung | 3 |
| 2 . Grundstück | 5 |
| 3 . Gebäudebeschreibung | 9 |
| 4 . Wertermittlungsverfahren | 14 |
| 5 . Bodenwert | 18 |
| 6 . Sachwert | 19 |
| 7 . Ertragswert | 22 |
| 8 . Verkehrswert (Marktwert) | 25 |
| 9 . Zusätzlicher Auftrag | 26 |

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

| | |
|---|---|
| Baugesetzbuch (BauGB) | Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) |
| Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) | Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) |
| Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA) | Gebäudeenergiegesetz (GEG) |
| Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) |
| Wohnungseigentumsgesetz (WEG) | Wohnflächenverordnung (WoFlV) |
| 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, 10. Auflage 2023

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

Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Reguvis Verlag, 4. Auflage 2024

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand Verlag, 8. Auflage 2015

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 29.09.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 61/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Im Rodemich 2 in 53773 Hennef-Wellesberg" zu erstellen.

Auftrag

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

Hinweis

Die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren hat lastenfremd zu erfolgen. Sollten in Abteilung II des Grundbuches wertbeeinflussende Eintragungen vorhanden sein, werden diese separat ermittelt. Das Ergebnis zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages gemäß § 51 ZVG wird dem Amtsgericht in einem Begleitschreiben zum Gutachten übersandt.

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 29.10.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 29.10.2025

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 03.09.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Wellesberg

Bewertungsobjekt

| Blatt | lfd.-Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe |
|-------|----------|------------|------|-----------|----------------------|
| 658 | 1 | Wellesberg | 2 | 308 | 1.249 m ² |

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 1 zu 1) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)
- 2 zu 1) Grunddienstbarkeit (Anschluß- und Mitbenutzungsrecht der vollbiologischen Kläranlage)
zu 1 und 2:
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wellesberg Flur 2 Flurstück 309 (z.Zt. Blatt 0255). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 5. März 1991- untereinander gleichrangig- am 20. März 1991.
- 3 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Hennef (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

| | |
|---------------------------|--|
| Kreis | Rhein-Sieg-Kreis |
| Ort | Stadt Hennef |
| Einwohner | rd. 47.000 |
| Ortsteil | Wellesberg |
| Kaufkraftkennziffer | 105,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023) |
| Entfernungen (Zentren) | Köln ca. 48 km Bonn ca. 22 km Kreisstadt Siegburg ca. 18 km Zentrum ca. 9 km (Hennef); Uckerath ca. 3 km |
| Verkehrslage | Autobahn(en) A 560 ca. 11 km; A 3 ca. 15 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 3,5 km Bahnhof ca. 9 km (Hennef) Bushaltestelle ca. 0,1 km |
| Infrastruktur | Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hennef sowie in Uckerath und Oberpleis vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1 km Schulen ca. 4,5 km (Grundschule) In Hennef sind die 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. Fluglärm ist, wie im gesamten Stadtgebiet von Hennef, feststellbar. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. |
| Beurteilung der Lage | Hennef liegt östlich der Bundesstadt Bonn und südöstlich der Kreisstadt Siegburg. Des Weiteren befindet sie sich im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Die Stadt mit einer der stärksten Bevölkerungszunahmen in den vergangenen Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit Übergang zu den Ausläufern des Westerwaldes führt zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz. Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Höhenlage der Kommune im Pleiser Hügelland unweit der Stadtgrenze zu Königswinter oberhalb des Hanfbachtals im Ortsteil Wellesberg. Es liegt an der L 268 zwischen den Ortsteilen Königswinter-Sand und Hennef-Dahlhausen bzw. zwischen Königswinter-Oberpleis und Hennef-Uckerath, in denen sich die nächstgelegenen Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden. Aus infrastruktureller Sicht kann Wellesberg als leicht benachteiligt eingestuft werden. |

Demographie Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 7,2 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,5 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,3 Jahre.
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche leicht hängig; Garten nach Westen und Norden orientiert

Zuschnitt überwiegend regelmäßig

mittlere Länge ~ 42,0 m

mittlere Tiefe ~ 30,0 m

Baugrund Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Altlasten Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Aufbauten Dreifamilienwohnhaus mit Garage und Doppelcarport

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Bebauungsplan Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die bauliche Nutzung ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Erschließung muss gesichert sein.

Künftige Entwicklung Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.

Sonstiges Der unbebaute Bereich des Flurstücks-Nr. 308 liegt im Landschaftsschutzgebiet "Pleiser Hügelland".

- 2.5 Ausgeführte Nutzung** Das Bewertungsobjekt wird als Wohngebäude genutzt. Die drei Wohnungen im EG und 1. OG sind vermietet. Der nicht genehmigte DG-Ausbau zu einer "Wohnung" wird vom Eigentümer selbst genutzt.
- 2.6 Erschließung**
- Straße** Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Im Rodemich" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, die als Stichstraße von der Wellesberger Straße (L 268) abzweigt und als Sackgasse für den öffentlichen Verkehr endet.
- Ausbau** Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
- Erschließungsbeitrag** Laut Auskunft der Stadt Hennef können noch Erschließungsbeiträge anfallen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dazu vorliegen. Derzeit liegt keine Planung vor.
- Kanalanschlussbeitrag** Laut Auskunft der Stadt Hennef sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten. Der Bescheid vom 23.11.2006 bezieht sich auf eine Teilfläche von 871 m² für den Schmutzwasserkanal. Eine bauliche Erweiterung mit zusätzlich anfallenden Schmutzwasserkanalanschlussbeiträgen kann aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen (Außenbereich, Landschaftsschutzgebiet) annähernd ausgeschlossen werden, wie auch die Verlegung eines separaten Regenwasserkanals.
- Hinweis** Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

| | |
|---------|---|
| Hinweis | <p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.</p> |
|---------|---|

3.1 Allgemeines

| | |
|--------------|--|
| Zulässigkeit | Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. |
| Gebäudetyp | Dreifamilienwohnhaus, freistehend 2 Vollgeschosse; nicht unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut |
| Bauweise | konventionelle Massivbauweise |
| Baujahr | nicht bekannt (Ursprungsbaujahr) |
| Umbau/Mod. | Umbau von Scheune in Zweifamilienwohnhaus 1990 Nutzungsänderung von Schafstall in 3. Wohneinheit 1997 Heizzentrale ca. 2017; DG Ausbau ~ 2010 |

3.2 Raumaufteilung

| | |
|-------------------------|--|
| EG-allg. | Flur, HWR, 2 Kellerräume, HZR (ehem. Kühlraum), Hobbyraum |
| EG | Wohndiele mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (ehem. Tankraum), Bad |
| OG (2 Wohneinheiten) | jew. Flur, 2 Zimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad |
| DG | Diele/Flur, 3 Schlafzimmer, Bad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer (keine genehmigte Wohnung) |
| SpB | Speicherraum |
| Hinweis | Die Wohnungen im OG sind seitenverkehrt angeordnet und lt. Angaben des Eigentümers von der Ausstattung vergleichbar. Bei der Ortsbesichtigung konnte nur die Wohnung-links besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass die Wohnung-rechts vergleichbar ist. |

3.3 Konstruktion

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| Außenwände | massives Mauerwerk |
| Innenwände | massives Mauerwerk |
| Geschossdecken | Stahlbetondecken; DG: Holzbalkendecke |
| Dach | Holzatteldach mit Ziegeldeckung |

3.4 Ausbau

| | |
|--------------------|--|
| Fassade | Putzfassaden |
| Fenster | Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden |
| Hauseingangstür | Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil |
| Innentüren | Holztüren in Futter und Bekleidung bzw. in Stahlzargen |
| Wandbehandlung | Putz, Tapete, Anstrich; DG: Rigipsplatten in den Schrägen |
| Deckenbehandlung | Putz, Anstrich |
| Fußbodenbeläge | Flure/Bäder: Fliesen Wohnräume: Laminat und Textilbeläge Flur-EG: Terrazzo |
| Sanitärausstattung | je Wohneinheit 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken; im EG ohne Dusche; im DG zzgl. Urinal |
| Treppen | Stahlbetontreppen mit Terrazzostufen; zum Spitzboden: Holzeinschubtreppe |

3.5 Haustechnik

| | |
|-----------------|--|
| Heizungsanlage | Gaszentralheizung |
| Warmwasservers. | dezentral über elektr. Durchlauferhitzer |
| Elektro | normale Ausführung |
| Wasser/Abwasser | normale Ausstattung |

3.6 Sonstiges
(lt. Angaben)

Die ehemalige Grube der Drei-Kammer-Abwasseranlage wird als Wasserzisterne genutzt;
je WE Gegensprechanlage

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

| | |
|------------------|--|
| Hausanschlüsse | Strom, Wasser, Gas, Kanal, Glasfaser |
| Gartengestaltung | Rasenflächen und einzelne Bäume; Zugangs- und Zufahrtsbefestigungen in Pflaster und Rasengittersteinen, Holzgartenhaus |
| Einfriedung | tlw. Hecken und Zäune |

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

1 massive Garage mit elektr. Sektionaltor und Sattel- bzw. Pultdach: 1 massiver Werkstatttraum und Doppelcarport mit Pultdächern und Trapezblechen
3 offene Stellplätze

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Rollladenkästen, Türen schließen nicht luftdicht etc.)
- DG-Ausbau nicht genehmigt
- Nutzungsänderung von Öltankraum in Wohnraum fehlt
- Werkstatttraum in den überdachten Stellplätzen (Geräteschuppen) nicht genehmigt

Für die Genehmigungsvorbehalte wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag in der Sachwertermittlung angesetzt. In der Ertragswertermittlung wird dieser Sachverhalt in den Basisansätzen bzw. dem Nichtansatz von Einnahmen berücksichtigt.

Hinweis

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

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

3.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass leicht erhöhte Energieverbrauchsdaten zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

Ausschließlich der vorgenannten Mängel normaler Unterhaltungszustand.

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Dreifamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, jedoch nicht optimal. Leider sind keine Balkone/Terrassen unmittelbar zu den Wohnungen vorhanden. Im Dreifamilienhaus ist ein Zimmer der Wohnung im Erdgeschoss (ehem. Tankraum der Ölheizung) nicht als Wohnfläche nachgewiesen wie auch der gesamte Dachgeschossausbau, der vom Eigentümer selbst genutzt wird. Für ein Mehrfamilienhaus mit Renditeerwartungen ist die dezentrale Lage im Außenbereich als nicht vorteilhaft einzustufen. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend angemessen berücksichtigt.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

| | | | |
|-----------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Wohnhaus: | Bruttogrundfläche | 629,64 m ² | |
| | Bruttorauminhalt | 1.572,11 m ³ | |
| | Wohnfläche EG | 44,79 m ² | (ohne Schlafzimmer) |
| | Wohnfläche 1. OG-links | 65,97 m ² | |
| | Wohnfläche 1. OG-rechts | 65,97 m ² | |
| | ausgeb. Nfl. DG* | 113,24 m ² | |
| | bebaute Fläche | 117,64 m ² | |

Gebäudekennndaten

| | |
|-----------------|------|
| BRI / BGF | 2,50 |
| BRI / Wfl./Nfl. | 5,42 |
| BGF / Wfl./Nfl. | 2,17 |

| | | PKW-Garage | überd. Stellplatz |
|--------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Garage | Bruttogrundfläche | 82,26 m ² | 49,59 m ² |
| | Bruttorauminhalt | 286,86 m ³ | 185,22 m ³ |
| | Nutzfläche (EG) | 55,01 m ² | --- m ² |
| | bebaute Fläche | 66,56 m ² | 49,59 m ² |

* Der Antrag zu einer Nutzungsänderung im Dachgeschoss zu einer vierten Wohnung wurde mit Schreiben vom 05.12.2005 (Az. 63.164 738 004-E 348/05) von der Genehmigungsbehörde ablehnend beschieden. Eine Baugenehmigung konnte nicht in Aussicht gestellt werden.

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m²/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

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

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, Garage und Doppelcarport bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Ertragswert abgeleitet. Im Falle einer möglichen Eigennutzung kann auch der Sachwert anteilig berücksichtigt werden. 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 | nicht bekannt |
| Nutzungsänderung Scheune/Zweifamilienhaus | 1990 |
| 3. Wohneinheit | 1997 |
| Ausbau-DG | 2010 (nicht zulässig) |
| Modernisierung | lfd. Instandhaltungsmaßnahmen |
| wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 45 Jahre (ggfs. modifiziert) |

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

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

entspricht rd. 43,75 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Planungsrechtlich liegt der Grundbesitz im Außenbereich, obwohl ein öffentlicher Abwasserkanal sowie Strom und Wasser am Grundbesitz anliegt.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung und planungsrechtlichen Ausweisungen ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe bebaute Fläche im Außenbereich zuzuordnen.

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

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

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

Zur Marienkapelle 155 €/m²; I - II; 500 - 700 m²; bebaute Fläche im Außenbereich

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wesentlichen Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit 1.249 m² deutlich größer als das fiktive Richtwertgrundstück mit rd. 600 m². In Anlehnung an Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses wird deshalb ein Abschlag von rd. 10 % als angemessen und marktgerecht erachtet, der auch die erschließungsrechtlichen Gegebenheiten impliziert.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$155 \text{ €/m}^2 \cdot / \cdot 10 \% = 139,50 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 140 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} : 1.249 \text{ m}^2 \times 140 \text{ €/m}^2 = \mathbf{174.860 \text{ €}}$$

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

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

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den 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 ² / m ³) | € je m ² / m ³ | insgesamt |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|------------------|
| Wohnhaus | 630 m ² | 740 | 466.200 € |
| Garage/HZG | 82 m ² | 400 | 32.800 € |
| | | | |
| Gesamt | 712 m² | | 499.000 € |

| | | | | | | |
|---|----------|---|-----------|---------|---|------------------|
| Herstellkosten | 2010 | : | (Basis | 100,0) | | |
| Herstellkosten | III/2025 | : | (Index | 189,7) | = | 946.603 € |
| <small>(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)</small> | | | | | | |
| Regionalfaktor = | 1,0 | | Anpassung | | = | 946.603 € |
| Gesamtnutzungsdauer | : | | 80 Jahre | | | |
| Restnutzungsdauer | : | | 45 Jahre | | | |
| Alterswertminderung (linear) | : | | 43,75 % | | - | 414.139 € |
| Alterswertminderungsfaktor | : | | 0,5625 | | | |
| vorläufiger Zeitwert | | | | | = | 532.464 € |
| Außenanlagen (pauschal) | : | | 7,0 % | | + | 37.272 € |
| | | | | | | 569.736 € |

6.2 Vorläufiger Sachwert

| | | | |
|-----|-----|---|------------------|
| aus | 6.1 | Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale | 569.736 € |
| aus | 5. | Bodenwert | 174.860 € |
| | | vorläufiger Sachwert | 744.596 € |

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 650.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,91 veröffentlicht. Für noch höhere vorläufige Sachwerte oder Dreifamilienhäuser ist bei diesem Bodenwertniveau kein Anpassungsfaktor ausgewiesen. Es handelt sich um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert, von dem je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abgewichen werden kann. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Eine direkte Vergleichbarkeit der Auswertung mit dem Bewertungsobjekt ist nicht gegeben. Sie zeigt jedoch, dass die erzielten Kaufpreise die vorläufigen Sachwerte in der Höhe deutlich unterschreiten. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände im vorliegenden Fall wird deshalb ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,80 als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$744.596 \text{ €} \quad \times \quad 0,80 \quad = \quad 595.677 \text{ €}$$

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) | | 595.677 € |
| Schäden und Mängel | | | |
| Genehmigungsvorbehalte/Risiko | 10 % | - | 59.568 € |
| Besondere Bauteile | | | |
| Besondere Einrichtungen | | | |
| Bes. Außenanlagen | | | |
| Sonstige wertbeeinflussende Umstände | | | |
| Zeitwert Garage(n) | | | |
| Zeitwert Nebengebäude | (überd. Stellpl. u. Werkstatt) | + | 15.000 € |
| Sonstige Bodenwerte | | | |
| | | | 551.109 € |
| Sachwert | | rd. | 550.000 € |

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Zwei- und Dreifamilienhäuser jeweils einen Liegenschaftszinssatz von 2,4 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Für Mehrfamilienhäuser in Hennef sind 2,6 % +/- 0,5 % ausgewiesen.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor

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

Gezahlte Mieten und Pachten

Die nicht genehmigte "Wohnung" im Dachgeschoss wird selbst genutzt. Diese ist aufgrund des fehlenden Baurechts nicht ertragsfähig. Lt. mündlichen Angaben werden folgende monatliche Nettokaltmieten erzielt:

| | | |
|---------------|---|------------|
| Whs. - EG | = | 450 €/mtl. |
| Whs. - OG-li. | = | 460 €/mtl. |
| Whs. - OG-re. | = | 500 €/mtl. |

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Hennef liegt ein Mietspiegel vor. Die nachfolgende Tabelle ist im Mietspiegel 2025 veröffentlicht.

Tabelle 1: Basistabelle in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

| Wohnfläche | Baujahr | | | | | | | | | | | |
|------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Bis 1918 | 1919-1948 | 1949-1959 | 1960-1969 | 1970-1978 | 1979-1984 | 1985-1995 | 1996-2005 | 2006-2013 | 2014-2017 | 2018-2021 | 2022-2024 |
| | Euro pro m ² | | | | | | | | | | | |
| 30-<35 | 10,21 | 8,72 | 7,83 | 7,84 | 8,13 | 8,54 | 9,21 | 10,32 | 11,52 | 12,46 | 13,14 | 13,77 |
| 35-<40 | 9,75 | 8,46 | 7,69 | 7,70 | 7,95 | 8,31 | 8,88 | 9,84 | 10,89 | 11,69 | 12,28 | 12,83 |
| 40-<45 | 9,41 | 8,28 | 7,60 | 7,61 | 7,83 | 8,14 | 8,65 | 9,49 | 10,41 | 11,12 | 11,64 | 12,13 |
| 45-<50 | 9,16 | 8,14 | 7,53 | 7,54 | 7,74 | 8,02 | 8,47 | 9,23 | 10,05 | 10,69 | 11,15 | 11,58 |
| 50-<60 | 8,87 | 8,00 | 7,48 | 7,48 | 7,65 | 7,90 | 8,29 | 8,94 | 9,65 | 10,19 | 10,59 | 10,97 |
| 60-<70 | 8,63 | 7,89 | 7,45 | 7,45 | 7,60 | 7,80 | 8,13 | 8,68 | 9,28 | 9,74 | 10,08 | 10,40 |
| 70-<80 | 8,47 | 7,84 | 7,45 | 7,46 | 7,58 | 7,76 | 8,04 | 8,52 | 9,04 | 9,44 | 9,73 | 10,01 |
| 80-<90 | 8,38 | 7,82 | 7,48 | 7,48 | 7,59 | 7,75 | 8,00 | 8,42 | 8,88 | 9,23 | 9,49 | 9,73 |
| 90-<100 | 8,33 | 7,82 | 7,52 | 7,52 | 7,62 | 7,76 | 7,99 | 8,36 | 8,77 | 9,09 | 9,32 | 9,53 |
| 100-<110 | 8,30 | 7,84 | 7,57 | 7,57 | 7,66 | 7,79 | 7,99 | 8,33 | 8,70 | 8,99 | 9,20 | 9,39 |
| 110-<120 | 8,30 | 7,88 | 7,63 | 7,63 | 7,71 | 7,83 | 8,02 | 8,33 | 8,66 | 8,92 | 9,11 | 9,29 |
| 120-<130 | 8,31 | 7,93 | 7,70 | 7,70 | 7,77 | 7,88 | 8,05 | 8,34 | 8,65 | 8,89 | 9,06 | 9,22 |
| 130-<140 | 8,33 | 7,98 | 7,77 | 7,77 | 7,84 | 7,94 | 8,09 | 8,36 | 8,65 | 8,87 | 9,03 | 9,18 |
| 140-<=150 | 8,37 | 8,04 | 7,85 | 7,85 | 7,91 | 8,00 | 8,15 | 8,39 | 8,66 | 8,87 | 9,02 | 9,16 |

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von rd. 45m² Wfl. 8,65 €/m² und für rd. 66 m² Wfl. 8,13 €/m² aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

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

Mieteinheit

| | | | |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|
| Wohnhaus-EG | 8,50 €/m ² /Wfl. | DG | --- €/m ² /Nfl. |
| Wohnhaus-OG-links | 7,50 €/m ² /Wfl. | Garage u. Werkstatt | 80,00 €/St. |
| Wohnhaus-OG-rechts | 7,50 €/m ² /Wfl. | Doppelcarport | 35,00 €/St. |

Ertragswertberechnung

| Bezeichnung der Gebäude / -teile | Fläche in m ² | Mietsatz €/m ² /St. | Mietsatz monatlich |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Wohnhaus-EG | 45 | ∅ 8,50 | 383 € |
| Wohnhaus-OG-links | 66 | ∅ 7,00 | 462 € |
| Wohnhaus-OG-rechts | 66 | ∅ 7,50 | 495 € |
| DG (ohne Ansatz) | 113 | | |
| Garage und Werkstatt | | ∅ 80,00 | 80 € |
| Doppelcarport | | ∅ 35,00 | 70 € |
| Summe; Rohertrag (mtl.) | 290 | | 1.490 € |

| | | | | | |
|-------------------------|-----------|---|-----------|---|----------------|
| Rohertrag (p.a.) | 1.490 € | x | 12 Monate | = | 17.880 € |
| Bewirtsch.-Kosten* | | | | - | <u>4.372 €</u> |
| Reinertrag (baul. Anl.) | | | | = | 13.508 € |
| Bodenertragsanteil | 174.860 € | x | 2,50 % | - | <u>4.372 €</u> |
| Gebäudeertragsanteil: | | | | = | 9.136 € |

Bei einer Restnutzung von 45 Jahren
u. einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 %
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 26,83

| | | | | | |
|--------------------------------------|---------|---|-------|---|-----------------------------|
| Gebäudeertragswert: | 9.136 € | x | 26,83 | = | 245.119 € |
| Bodenwert | | | | + | <u>174.860 €</u> |
| vorläufiger Ertragswert | | | | | 419.979 € |
| Schäden und Mängel | | | | | |
| sonstige wertbeeinflussende Umstände | | | | | |
| sonstige Bodenwerte | | | | | <u> </u> |

Summe 419.979 €

Ertragswert rd. 420.000 €

*** Bew.-Kosten**

| | | | | | | |
|---------------|--------------------|-----|---------------------|---|-----|--------------|
| Verw.-Wo: | 3 WE | à | 359,0 €/J. | = | rd. | 1.077 € |
| Verw.-Ga.: | 3 St. | à | 47,0 €/J. | = | rd. | 141 € |
| Inst.h.-3 WE: | 177 m ² | x | 14 €/m ² | = | rd. | 2.478 € |
| Inst.h.-Ga.: | 3 St. | à | 106,0 €/J. | = | rd. | 318 € |
| Mietausfall: | 2 % | von | 17.880 € | = | rd. | <u>358 €</u> |
| | | | | | | 4.372 € |
| | | | | | | 24,5 % |

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

8. Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Dreifamilienhaus, sodass dem Ertragswert ein höheres Gewicht beizumessen ist als dem Sachwert. Deshalb wird als gewogenes Mittel die Verhältnismäßigkeit von 3/4 des Ertragswertes zu 1/4 des Sachwertes berücksichtigt. Die "4. Wohnung" im Dachgeschoss ist nicht genehmigt und darf als solche nicht genutzt werden. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

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

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

$$420.000 \text{ € (EW)} \times 3 / 4 + 550.000 \text{ € (SW)} \times 1 / 4 = 452.500 \text{ €}$$

oder rd.

450.000 €

(in Worten: Vierhundertfünfzigtausend Euro)

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Der Verkehrswert entspricht | 2.542 €/m ² /Wfl. |
| bzw. einen Rohertragsfaktor von | 25,2 |
| Bodenwertanteil vom Verkehrswert | 38,9 % (rentierlich) |

9. Zusätzlicher Auftrag

9.1 Betriebseinrichtungen

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

9.2 Mieter

Die nicht genehmigte "Wohnung" im Dachgeschoss wird selbst genutzt. Die Wohnungen im EG und OG sind vermietet.

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Im Rodemich 2
53773 Hennef**

9.4 Wohnungsbindung

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

9.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Hennef sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten. Der Bescheid vom 23.11.2006 bezieht sich auf eine Teilfläche von 871 m² für den Schmutzwasserkanal. Eine bauliche Erweiterung mit zusätzlich anfallenden Schmutzwasserkanalanschlussbeiträgen kann aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen (Außenbereich, Landschaftsschutzgebiet) annähernd ausgeschlossen werden, wie auch die Verlegung eines separaten Regenwasserkanals.

9.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Hennef können noch Erschließungsbeiträge anfallen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dazu vorliegen. Derzeit liegt keine Planung vor.

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

Hennef, 24.02.2026

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.