



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

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: Grundstück mit Einfamilienhaus (Doppelhaus-
hälfte)

Adresse: Herbstbenden 39
53347 Alfter

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 223
53105 Bonn

Aktenzeichen: 223 K 70/25

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungsstichtag:** 20. Januar 2026

Verkehrswert: 575.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 25 Seiten.
Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	6
3 Lage	8
3.1 Makrolage	8
3.2 Mikrolage	10
4 Rechtliche Gegebenheiten	12
5 Beschaffenheit	14
6 Bauliche Anlagen	15
6.1 Baubeschreibung	15
6.2 Zustand und energetische Qualität	16
6.3 Flächen und Aufteilung	17
7 Verfahrenswahl	19
8 Sachwertverfahren	21
8.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	21
8.2 Alterswertminderung	23
8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen	24
8.4 Bodenwert	24
8.5 Marktanpassung und Sachwert	26
9 Verkehrswert	29

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 70/25
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
	Adresse	Herbstbenden 39, 53347 Alfter
	Zubehör	Einbauküche, Zeitwert ca. 2.500 EUR
Auftrag	Datum des Auftrags	20. Oktober 2025
	Ortstermin	20. Januar 2026
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	20. Januar 2026
	Abschluss der Recherchen	10. Februar 2026
Rechtliches	Nutzungssituation	Eigennutzung
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden
	Baulasten	vorhanden (begünstigend)
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Reines Wohngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Gebäude	Baujahr	ca. 1987
	Brutto-Grundfläche	rd. 274 m ²
	Wohnfläche	rd. 144 m ²
	Restnutzungsdauer	ca. 47 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	679 m ²
	Bodenwert	270.072 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	471.837 EUR
	Alterswertminderung	194.869 EUR
	Sachwert der baulichen Anlagen	276.968 EUR
	Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.157 EUR
	vorläufiger Sachwert	569.197 EUR
	Sachwertfaktor	1,01
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	574.889 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
	Sachwert	574.889 EUR
	Verkehrswert, rd.	575.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 20. Oktober 2025 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. 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 ein Grundstück in Alfter-Witerschlick, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Herbstbenden 39
53347 Alfter

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaut. Das vollunterkellerte Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 144 m².

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde am 20. Januar 2026 im Zeitraum von 10:00 – 11:00 Uhr im Beisein der Eigentümerin durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Wohnhaus sowie das Grundstück 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 20. Januar 2026 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 10. Februar 2026 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 13. Februar 2026. 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 Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 29. September 2025 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Bonn übermittelt)
- Kopien der Bewilligung UR-Nr. B25 für 1987 R vom 21. August 1987
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Alfter vom 18. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 16. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der e-Regio über die Beitragssituation zu, Kanalanschluss vom 10. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Alfter zu Erschließungskostenbescheinigung vom 07. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 15. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) des Rhein-Sieg-Kreises über Wohnungsbindung vom 11. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Unteren Denkmalbehörde, Gemeinde Alfter, zu Denkmalschutz vom 12. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 12. Januar 2026
- Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis vom 09. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 23. Januar 2026
- 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 Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf 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)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- 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 29. September 2025 (letzte Änderung 29. September 2025) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09. Dezember 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..... Witterschlick
Blatt..... 1279

Bezeichnung	Fläche [m ²]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Witterschlick, Flur 6, Flurstück Nr. 928, Gebäude- und Freifläche, Herbstbenden 39	679
Summe	679

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

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

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk am 29. September 2025 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungseinrichtungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Witterschlick Flur [...] Flurstücke [...]. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. März 1987 eingetragen am 14. Juli 1987 in Blatt 0250 und hierher übertragen am 27. Mai 1988.

lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gemeinschaftskabelfernsehanlagerecht) für die Robert Bosch GmbH in Berlin. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 21. August 1987 eingetragen am 6. Oktober 1987 in Blatt 0250 und hierher übertragen am 27. Mai 1988.

Die Eintragungsbewilligung zu lfd. Nr. 2 wurde trotz schriftlicher Anfragen bislang nicht vom zuständigen Grundbuchamt zur Verfügung gestellt. Die Urkunde zu lfd. Nr. 3 lag vor. Hier heißt es zur Eintragung auszugsweise wie folgt:

Die Robert Bosch GmbH [...] ist unentgeltlich berechtigt, auf dem Grundstück die zu einer Gemeinschaftsfernsehanlage/Kabelfernsehanlage gehörenden Einrichtungen, die zur Versorgung des eigenen Grundstückes, wie auch der Nachbargrundstücke dienen, wie Verstärker, Kabel und Leitungen, herzustellen, zu unterhalten und alle erforderlichen Arbeiten an diesen Einrichtungen, z.B. zur Pflege, zur Beseitigung von Störungen oder Schäden sowie zur Erneuerung oder Änderung von Einrichtungen, durchführen zu lassen.

Der Grundstückseigentümer hat zu dulden, dass das Grundstück von den Beauftragten der vorgenannten Firma zu den vorgenannten Zwecken, während der üblichen Geschäftsstunden und Testsendezeiten, betreten wird. Der Grundstückseigentümer hat Änderungen oder sonstige Arbeiten an den vorgenannten Einrichtungen sowie alle Maßnahmen zu unterlassen, durch die der Betrieb der Gemeinschaftsfernsehanlage/Kabelfernsehanlage beeinträchtigt werden kann, die Einrichtungen beschädigt werden können oder ihre Zugänglichkeit erschwert werden kann. Das Recht gilt auch, wenn auf dem belasteten Grundstück selbst keine Antennenanschluss mehr vorhanden ist.

Der Werteinfluss wird auftragsgemäß außerhalb dieses Gutachtens beschrieben.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Bauunterlagen ist die Zustimmung des Grundstücksnachbarn (Erklärung des Angrenzlers) vom 05. September 2009 zur Errichtung der Terrassenüberdachung zu entnehmen. Es sind keine Hinweise auf weitere, aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen gegeben. 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 wurde das Wohnhaus von der Eigentümerin und ihrer Familie bewohnt (Eigennutzung). Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben der Beteiligten beim Ortstermin davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt 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 Alfter

Entfernungen

- Bonn ca. 9 km
- Köln ca. 34 km
- Düsseldorf ca. 82 km
- Aachen ca. 90 km
- Koblenz ca. 82 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 Bonn 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 verschiedene 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.

Alfter (rd. 24.000 Einwohner) liegt im Süden Nordrhein-Westfalens, am westlichen Stadtrand von Bonn. Auf dem Gebiet der Gemeinde Alfter befinden sich mehrere Naturschutzgebiete, darunter der Dürrenbruch, der Kottenforst, die Waldville und die Tongrube Witterschlick. Zur Naherholung dienen der Naturpark Rheinland, der teilweise auf Alfterer Gebiet liegt, sowie örtliche Parkanlagen wie der Jakob-Wahlen-Park und der Broich-Park mit

kleinen Wasserflächen. Der Aussichtspunkt Böhling bietet einen Blick auf Bonn, das Rheintal und das Siebengebirge. Die Kunst in Alfter wird maßgeblich durch die Alanus-Hochschule geprägt, mit Ausstellungen im Ortskern, im Broich-Park und im Johannishof. Darüber hinaus gibt es Erlebniswege wie den Kunst- und Kulturlandschaftspfad Streuobst, den Kulturerlebnispfad Alfter und den Kulturerlebnispfad Witterschlick.

In Witterschlick (rd. 6.000 Einwohner) befindet sich der Sitz der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG, des größten deutschen Fliesenherstellers. In Oedekoven befindet sich der Sitz des 1931 in Alfter gegründeten Baustoffgroßhandels „Baustoff Fassbender Tenten“, heute der größte Baustoffhändler im Bonner Raum. Abgesehen davon ist Alfter landwirtschaftlich geprägt, etwa die Hälfte des Gemeindegebietes ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Es gibt viele kleine landwirtschaftliche Betriebe, die neben Salat, Gemüse und Kräutern auch Schnittblumen anbauen. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 107,7 (2024) über dem Bundesdurchschnitt (D = 100) veröffentlicht.

An der Voreifelbahn (Bonn-Euskirchen), auf der die S-Bahnlinie 23 verkehrt, befinden sich mit Witterschlick und Impekoven zwei Haltepunkte auf dem Gebiet der Gemeinde Alfter. Im Hauptort befindet sich der Haltepunkt Alfter/Alanus Hochschule der Vorgebirgsbahn, an dem die Linien 18 und 68 der Stadtbahn Rhein-Sieg verkehren. Darüber hinaus verkehren in Alfter Linienbusse des Regionalverkehrs Köln und der SWB Bus und Bahn. An das Fernstraßennetz ist die Gemeinde Alfter über die Bundesautobahnen A 565 (Ausfahrt Bonn-Hardtberg) und 555 (Ausfahrt Bornheim (Rhld.)) sowie die Bundesstraße 56 angebunden.

3.2 Mikrolage

- Lage in der Gemeinde**
- Ortsteil Witterschlick
 - Zentrum von Alfter ca. 7 km
- Nähere Umgebung**
- In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend Wohnhäuser in offener Bauweise vorhanden. Grün- und Erholungsflächen sind gut zu erreichen (z.B. Kottenforst).
- Verkehrsanbindung**
- nächste Bushaltestelle (Witterschlick, Bahnhof) ca. 850 m
 - S-Bahnhof Witterschlick ca. 850 m
 - Hauptbahnhof Bonn ca. 9 km
 - ICE-Bahnhof Siegburg ca. 23 km
 - Flughafen Köln/Bonn ca. 31 km
 - Autobahnanschlussstelle Bonn/Hardtberg (A 565) ca. 6,5 km
- Verkehrsimmissionen**
- Bei der Straße „Herbstbenden“ handelt es sich um eine schmale Wohnstraße, die von den umliegenden Bewohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.
- Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (<http://https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>, Zugriff: 13. Januar 2026) 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 in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Bonn gedeckt werden.
- Parkplätze**
- Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Das zu bewertende Wohnhausgrundstück selbst verfügt nicht über einen Stellplatz.
- Hochwassergefährdung**
- Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 13. Januar 2026) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.
- Unmittelbar an das Grundstück angrenzend ist im Rahmen der Ortsbesichtigung ein ausgetrockneter Graben zu sehen gewesen (nördlich, vgl. auch Flurkarte). Dieser hat nach Angabe der Beteiligten der Ortsbesichtigung im Rahmen des Starkregenereignisse im Jahr 2021 zu einem Wasserschaden im Kellergeschoss geführt. Das Bewertungsobjekt liegt laut der Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (www.geoportal.de, Zugriff 31. Januar 2026) nicht in einem Starkregengefährdungsbereich.

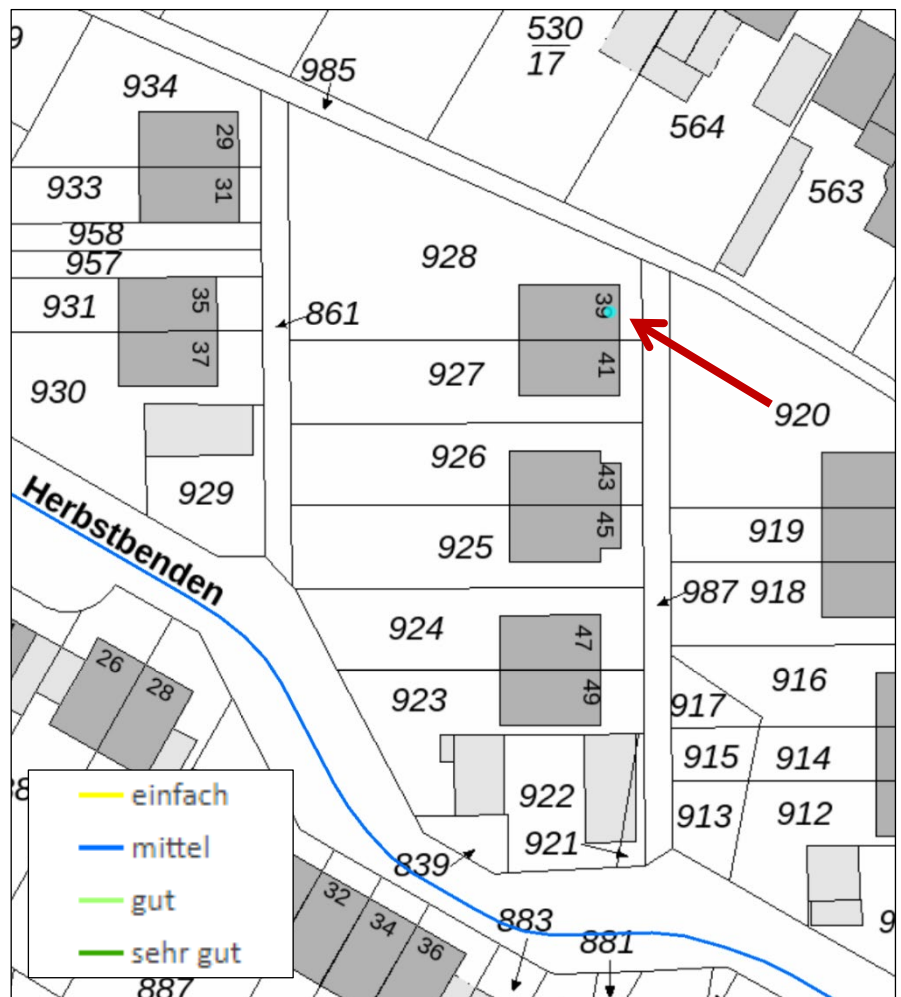
Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 14. Januar 2026) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu 50 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Wohnlage

Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 06. Februar 2026) 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)



4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alfter (Fachgebiet 33, Bauleitplanung und Bauen) ist das Bewertungsobjekt im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es befindet sich im Bebauungsplan 052 „Auf dem Geltdorf“, Ursprungsplan, der für das Bewertungsobjekt folgende wesentliche Festsetzungen enthält:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Satteldach
- Hausgruppe

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen z.B. Garagen und Stellplätzen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans.

Es wird weiterhin mitgeteilt, dass Maßnahmen zur Umlegung oder Flurbereinigung sowie Festsetzungen zum Landschaftsschutz im betroffenen Bereich nicht bekannt sind.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks wird zudem unterstellt, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Baugenehmigungen

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

- Bauschein-Nr. 63.0-V1-179/86 (Errichtung eines Einfamilienhauses) vom 30. Juni 1986
- Bauzustandsbesichtigung über die abschließende Fertigstellung vom 02. November 1987 zu AZ 63.0-v1-179/86
- Nachtrags-Bauschein-Nr.: 63.0-V2-179/86 (Errichtung einer Garage) vom 30. Oktober 1986
- Bauzustandsbesichtigung über die abschließende Fertigstellung vom 02. November 1987 zu AZ 63.0-V2-179/86 a
- Nachtrags-Bauschein-Nr.: 63.0-V1-179/86 b (Unterkellerung des Wohnhauses und Änderung der Fassade (Fensteranordnung)) vom 22. Dezember 1986
- Bauzustandsbesichtigung über die abschließende Fertigstellung vom 02. November 1987 zu AZ 63.0-V1-179/86 b
- Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung und Befreiung von zwingenden Vorschriften vom 30. Juli 2009, über die Errichtung einer Terrassenüberdachung
- Erklärung des Grundstücksnachbarn (Erklärung des Angrenzers) zur Errichtung der Terrassenüberdachung vom 05. September 2009

- Baugenehmigung/Abweichungsbescheid AZ 63, 12/00516/2006/VG vom 14. September 2009 für die Errichtung einer Terrassenüberdachung.
- Schreiben an den Rhein-Sieg-Kreis vom 01. Februar 2015 über die Verlängerung des Antrags zur Terrassenüberdachung
- Schreiben des Rhein-Sieg-Kreis vom 24. Februar 2015 über das Erlöschen der Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung

Weitere Genehmigungen und Abnahmescheine konnten nicht vorgefunden werden. In diesem Gutachten wird 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.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis (Bauaufsichtsamt) sind auf dem Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen. Zugunsten des Bewertungsobjekts ist folgende Baulast eingetragen. Auf den Flurstücken Gemarkung Witterschlick, Flur 6, Flurstücke 921 und 922 (Garagengrundstücke, vgl. Flurkarte) sind folgende Baulasten eingetragen:

Baulastblatt-Nr.: 65009/2025 und 65010/2025 – Anbindung von Stellplätzen/Garagen

Baulastgrundstück: Flurstück 921/922

Begünstigtes Grundstück: Flurstück 928

Inhalt der Eintragung: Wir übernehmen hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks die im Lageplan grün dargestellte Fläche – Größe 3 x 6 m – dauernd von baulichen Anlagen freizuhalten für die Errichtung und Unterhaltung einer notwendigen Garage. Diese Fläche darf nicht getrennt vom Bauvorhaben veräußert werden.

Das Bewertungsobjekt umfasst kein Garagengrundstück. Es besteht keine Wertrelevanz; eine weitere Berücksichtigung im Gutachten erfolgt demnach nicht.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alfter sind auf dem Bewertungsobjekt keine eingetragenen Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vorhanden. Es befinden sich auch keine Denkmäler in direkter Umgebung, die Umgebungsschutz genießen. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück weder eingetragene noch vermutete Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Überbau

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.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Straße „Herbstenden“ aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Beitragsrechtlicher Zustand Gemäß Erschließungskostenbescheinigung der Gemeinde Alfter liegt das Grundstück an einer öffentlichen Straße, die endgültig hergestellt ist. Erschließungskostenbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB werden nicht erhoben. Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG NW werden nicht erhoben.

Laut schriftlicher Auskunft der e-regio (Euskirchen) sind für das Bewertungsobjekt Kanalanschlussbeiträge veranlagt worden. Es sind keine Beträge zur Zahlung mehr offen.

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 Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist relativ regelmäßig geschnitten und weitestgehend höhengleich, in der Nutzung demnach nicht beeinträchtigt. Die Freiflächen (Garten) sind weitestgehend nach Westen gerichtet, der Balkon nach Norden.

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) ist für den Bereich des Bewertungsobjekts 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 weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

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** laut vorliegender Unterlagen ca. 1987
- 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**
- freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise
 - voll unterkellert (UG), zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem DG und ausgebautem Spitzboden
 - Fundament: frostfrei gegründete Streifen nach Statik in Ort beton
 - Außenwände: Gitterziegel 24 cm
 - Innenwände tragend: Gitterziegel 24 cm / DG 17,5 cm
 - Trennwände, nicht tragend: 7 cm KSPE-Platten
 - Decken: Stahlbeton, Dämmschicht, Estrich
 - Decke zum DG: 9,5 mm Rigips, 80 mm Dämmschicht
 - Treppen: Stahlbeton und Holz, teilweise ohne Handlauf
 - Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
 - Dach: Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen
 - Fassade: Rauputz
 - Sonstiges: Balkon mit Platte in Stahlbeton mit Estrich, Satteldachgaube, Eingangsüberdachung, Markise (DG), Kaminofen (EG)
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Zuwegungen, Terrasse mit Überdachung)
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Einfriedungen
 - kleiner Holzunterstand
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:
- Fußböden: überwiegend Fliesen und Parkett)
 - Wände: überwiegend tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche bereichsweise mit Verfliesungen
 - Decken: überwiegend verputzt und gestrichen
 - Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasungen, teilweise elektrische Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster mit innenliegenden Verdunklungsrolllos
 - Türen: überwiegend Holzrahmen mit Holztürblättern, Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz
 - Gäste-WC im EG: mit WC (hängend) und Waschbecken
 - Badezimmer im OG: mit WC (hängend), Waschtisch und zwei aufgesetzten Becken, freistehende Badewanne, ebenerdig begehbare Dusche
 - Sonstiges: Beleuchtung bereichsweise durch eingelassene Spots, Rausfallschutzgitter, sämtliche Schlafzimmer mit TV- und LAN-Anschluss

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche im EG. Der Zeitwert wird auf 2.500 EUR geschätzt. 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 Wohnhaus ist zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag fast 40 Jahre alt und befindet sich insgesamt in einem guten Gesamterhaltungszustand mit üblichen Abnutzungserscheinungen. Es wurde eine weitestgehend ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben. Gravierende Baumängel oder Bauschäden konnten nicht festgestellt werden; ein Wasserschaden in Folge der Starkregenereignisse wurde behoben, leichte Restausblühungen waren erkennbar. Das Gebäude wurde ca. 2013 umfassende modernisiert, insbesondere Leitungssysteme, sanitäre Bereiche und Innenausbau (vgl. Fotos). Die Fassade wurde ca. 2020/2021 neu gestrichen.

Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten, der Alterswertminderung sowie des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Es bedarf keiner zusätzlichen Berücksichtigung im Sinne des § 8 ImmoWertV.

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 liegt mir kein Energieausweis vor. Da es sich um ein Gebäude mittleren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. 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	
KG	rd.	67 m ²
EG	rd.	73 m ²
OG	rd.	67 m ²
DG	rd.	67 m ²
Summe	rd.	274 m²

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse und Flächenberechnungen 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. 144 m².

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 Nutzflächen im KG erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden, wobei im Bestand leicht Veränderungen vorgenommen wurden. Es handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises. Für den Spitzboden lag kein Grundriss vor.

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 ein Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. 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 zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

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 Markt Anpassung über Sachwertfaktor
- ± ggf. Markt Anpassung
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Modellbeschreibung

Die ImmoWertV regelt die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts; § 10 Abs. 1 äußert sich wie folgt zum Grundsatz der Modellkonformität:

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modell und Modellansätze anzuwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf beschreibt das Sachwertmodell in seinem Grundstücksmarktbericht wie folgt:

- Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in EUR/m² BGF
- Regionalfaktor (Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße) wurde mit 1,0 angesetzt
- Baunebenkosten sind bereits in den NHK 2010 enthalten; für Außenanlagen wurden in der Regel 6 - 8 Prozent zugrunde gelegt.
- Lineare Alterswertminderung
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) (Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“)
- Es wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, sowohl für Gebäude in massiver Bauweise wie auch Gebäude in Leicht- und Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser).
- Es wurden nur Gebäude mit einem Baujahr ab 1955 berücksichtigt.
- Bei der Bodenwertermittlung wurde der entsprechend zugeordnete Bodenrichtwert des Auswertjahres unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus herangezogen.

Das voranstehend beschriebene Modell bildet die Basis der Wertermittlung in diesem Gutachten und ermöglicht grundsätzlich die Anwendbarkeit des aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Sachwertfaktors.

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 Drempel bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
3. Abschlag für einen fehlenden Drempel 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 eine Korrektur des Kostenkennwerts aufgrund des ausgebauten Spitzbodens erforderlich, nach Modell ein Zuschlag von rd. 6 Prozent zu 873 EUR/m² (= 824 EUR/m² × 1,06). Der von der ImmoWertV vorgesehene Regionalfaktor wurde seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch nicht veröffentlicht und wird daher mit „1“ (keine Korrektur) angehalten.

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. 90,5 Prozent, was zu einem Faktor von 1,905 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	873 EUR/m ²
× Baupreientwicklung	1,905
= Normalherstellungskosten	1.663 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 274 m² 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
Dachgaube	7.350 EUR
Balkon	3.625 EUR
Eingangsüberdachung	200 EUR
Kaminofen	2.500 EUR
Markise	2.500 EUR
Summe	16.175 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:
	Normalherstellungskosten 1.663 EUR/m ²
	x Brutto-Grundfläche 274 m ²
	= Herstellungskosten des Wohngebäudes 455.662 EUR
	+ in der BGF nicht erfasste Bauteile 16.175 EUR
	= Herstellungskosten der baulichen Anlagen 471.837 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 für Grundstückswerte 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 ca. 1987 errichtetes Gebäude, welches in der Vergangenheit bereits einige Modernisierungen erfahren hat. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultieren rd. 8 Modernisierungspunkte. Es ergibt sich hieraus eine objektbezogene wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 47 Jahren.

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 47 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 41,3 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 194.869 EUR.

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	471.837 EUR
– Alterswertminderung	194.869 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	276.968 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. Zuwegungen, Terrasse mit Überdachung)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- kleiner Holzunterstand

Erfahrungssätze Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 8 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	276.968 EUR
× Erfahrungssatz (8 Prozent)	0,08
= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.157 EUR

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

8.4 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der Reines Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 123 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“.

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, Zugriff: 16. Januar 2026) 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:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Alfter
Ortsteil	Witterschlick
Nummer	401003
Bodenrichtwert	480 EUR/m ² (ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	500-700 m ²
Bemerkung	Geltorfstraße 55



Fiktive Aufteilung des Grundstückes

Aufgrund der Größe des Grundstücks (679 m²) sowie der örtlichen Gegebenheiten wird für das Grundstück im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Teilung für angemessen erachtet. Dies beruht auf der Tatsache, dass das Grundstück (Breite ca. 26 m im hinteren Bereich, Tiefe ca. 42 m) im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück (Breite 20 m, Tiefe 31 m) übertief und im hinteren Bereich auch überbreit ist.

Es erscheint ein Grundstücksbereich von rd. 500 m² angemessen, der dem Wohnhaus als Umgriffsfläche zuzuordnen ist. Die restliche Fläche umfasst eine Größe von insgesamt rd. 179 m², die im vorliegenden Gutachten als Hinterlandfläche bzw. hausnahes Gartenland eingestuft wird. Es ergibt sich folgende Aufteilung:

- Grundstücksbereich 1: dem Wohnhaus zugeordnet ca. 500 m²
- Grundstücksbereich 2: Hinterland/Gartenland, ca. 179 m²

Bodenwert für den Grundstücksbereich 1

Die weiteren wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für den zu bewertenden Grundstücksbereich einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 480 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert dieses Bereichs wie folgt:

Bodenwert (relativ)	480 EUR/m ²
× Größe des Grundstücksbereichs 1	500 m ²
= Bodenwert (absolut)	240.000 EUR

Bodenwert für den Grundstücksbereich 2

Der Grundstücksbereich 2 dient als Gartenfläche und ist nicht selbstständig baulich nutzbar. Unter Berücksichtigung der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wird ein Bodenwert in Höhe von 35 Prozent des Bodenrichtwertes für Bauland (480 EUR/m² × 0,35 = 168 EUR/m²) als angemessen erachtet. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert dieses Bereichs wie folgt:

Bodenwert (relativ)	168 EUR/m ²
× Größe des Grundstücksbereichs 2	179 m ²
= Bodenwert (absolut)	30.072 EUR

Bodenwert

Insgesamt lässt sich der Bodenwert demnach wie folgt ermitteln:

Bodenwert Grundstücksbereich 1	240.000 EUR
+ Bodenwert Grundstücksbereich 2	30.072 EUR
= Bodenwertanteil (insgesamt)	270.072 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	276.968 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.157 EUR
+ Bodenwert	270.072 EUR
= vorläufiger Sachwert	569.197 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

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 im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss für vergleichbare Objekte (Objektart, Bodenwertniveau und vorläufiger Sachwert) ein Marktanpassungszuschlag von rd. 1 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,01).

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 ist im vorliegenden Fall ist keine zusätzliche Anpassung des Sachwertfaktors erforderlich. Der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte durchschnittliche Sachwertfaktor berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktposition).

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne des § 7 Abs. 2 ImmoWertV wird nicht für erforderlich erachtet.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	569.197 EUR
× Sachwertfaktor	1,01
± Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	574.889 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV konnten nicht festgestellt werden.

Sachwert

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

Sachwert	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	471.837 EUR
– Alterswertminderung	194.869 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	276.968 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.157 EUR
+ Bodenwert	270.072 EUR
= vorläufiger Sachwert	569.197 EUR
× Sachwertfaktor	1,01
± Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	574.889 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
= Sachwert rd.	574.889 EUR

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 21 Datensätze) in den letzten sechs Jahren (bezogen auf den Qualitäts- und Wertermittlungstichtag nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	2.032 EUR/m ²
Unteres Quartil	3.553 EUR/m ²
Median	3.750 EUR/m ²
Oberes Quartil	4.390 EUR/m ²
Maximum	6.377 EUR/m ²

Aus dem Sachwert resultiert ein Faktor von rd. 3.992 EUR/m² Wohnfläche (= 574.889 EUR ÷ 144 m²). Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale sowie der SWOT-Analyse mit Gesamtbeurteilung wird das Ergebnis 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 angesetzt. Das Ergebnis wurde über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Herbstbenden 39 in 53347 Alfter zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 20. Januar 2026 geschätzt auf

575.000 EUR

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

Rheinbach, 13. Februar 2026

*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
info@svb-haack.de