



**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-1913

42 K 27/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	53783 Eitorf-Zentrum
Straße	Zum Höhenstein 43 a
Ortsbesichtigung	14.07.2025
Wertermittlungsstichtag	14.07.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

310.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	18
6 . Sachwert	19
7 . Ertragswert	22
8 . Lasten und Beschränkungen	25
9 . Verkehrswert (Marktwert)	26
10 . Zusätzlicher Auftrag	27

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Landschaftsgesetz (LG)

1.2 Fachliteratur

Ross, Brachmann, Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

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

1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 26.05.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 27/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Zum Höhenstein 43 a in 53783 Eitorf-Zentrum" zu erstellen.

Auftrag

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

Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungsstichtag 14.07.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 14.07.2025

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 29.04.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Eitorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10153	1	Eitorf	5	222	583 m ²

2 zu 1) Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) in Eitorf Blatt 10150 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2 ; in Blatt 1441 vermerkt am 25.04.2008, hierher übertragen am 07.05.2008.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

3 zu 4) Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Eitorf Flur 5 Flurstück 222 (Blatt 10153).

Diese Eintragung wurde nur aufgrund der wirtschaftlichen Verbundenheit zum Bewertungsobjekt aufgeführt. Das Flurstück-Nr. 235 (lfd. Nr. 4) ist nicht Bestandteil der nachfolgenden Wertermittlung.

4 zu 1,4) Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenduldungsrecht und Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Eitorf Flur 5 Flurstück 236 (Blatt 10150 BV Nr. 4; Bewilligung vom 01.03.2013)

5 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können:

Lt. Angaben des Eigentümers befindet sich die Hauptversorgungsleitung-Strom im Nachbargebäude Hs-Nr. 43. Dieser Sachverhalt ist lt. Grundbuch dinglich nicht gesichert. Mündlich ist weiter vereinbart, dass das Flurstück-Nr. 235, welches sich ebenfalls im Eigentum dieses Eigentümers befindet, jedoch nicht im Beschlagnahmebeschluss auftritt, vom Eigentümer des Nachbargrundstückes-Nr. 236 mitgenutzt werden kann. Dieser hat im Einverständnis eine Gabione zur optischen Trennung errichtet.

Das Flurstück-Nr. 235 (lfd. Nr. 4) ist entsprechend dem Herrschvermerk zum Bewertungsobjekt mit einer Grunddienstbarkeit belastet.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung vor. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast. Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, auf den Flurstücken 140A (heute: Flstck. 235 und 236) und 140B (heute: Flstck. 222) das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Flurstücke ein einheitliches Baugrundstück darstellen würden.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Eitorf (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Gemeinde Eitorf
Einwohner	rd. 19.000
Ortsteil	Zentrum
Kaufkraftkennziffer	89,4 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 52 km Bonn ca. 36 km Kreisstadt Siegburg ca. 25 km Zentrum ca. 1 km (Eitorf)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 15 km; A 3 ca. 20 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 8,5 km Bahnhof ca. 1,6 km (Eitorf) Bushaltestelle ca. 0,3 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Eitorf vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,8 km Schulen ca. 1,6 km (Grundschule) In Eitorf sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Eitorf befindet sich im Osten des Rhein-Sieg-Kreises, einer ländlich geprägten Region im Siegtal an den Ausläufern des Westerwaldes. Die ländlich geprägte Region ist aus infrastruktureller Sicht als leicht benachteiligt einzustufen. Positiv wirkt sich die gute Bahnverbindung von Köln nach Siegen aus; negativ die Entfernung zur nächsten Autobahn. Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage von Eitorf, oberhalb des Marktplatzes und östlich des Krankenhauses. Es handelt sich regional um eine beliebte Wohnlage in einem gestandenen Wohngebiet.

Demographie Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 2,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 45,2 Jahre.
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche leicht hängig

Zuschnitt leicht verwinkelt zum angrenzenden Nachbargrundstück-Nr. 236

Frontlänge ~ 11,0 m

mittlere Tiefe ~ 43,5 m

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

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

Aufbauten Einfamilienwohnhaus und Garage

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungsplan Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.

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

Sonstiges ---

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohngebäude genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Zum Höhenstein" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

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

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen.
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus, einseitig angebaut 1 Vollgeschoss; voll unterkellert
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1978 Anbau lt. Angaben: ~ 2009 (ohne baur. Nachweis)
Umbau/Mod.	Heizzentrale ca. 2004 nach Erwerb 2008 (Dach, Oberböden, Heizung ohne Zentrale, Installationen, Bad-EG, Innentüren-EG)

3.2 Raumaufteilung

KG	Flur, 2 ausgeb. Kellerräume, Heizungs- und Tankraum, HWR, Bad
EG	Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), 3 Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, Terrasse

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzflachdach mit Bitumenschweißbahnen und Kiesel Attika in Kunstschiefer

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden und vorgesetzte Holzverkleidung mit Dämmung
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und Rollläden (Bauzeit) im Wohnzimmeranbau Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (~ 2009)
Hauseingangstür	Holz ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, tlw. Tapete
Deckenbehandlung	abgehangen tlw. mit Stuckelementen und integrierter Beleuchtung
Fußbodenbeläge	überwiegend Laminat Küche, Nassbereiche und Flur-KG: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im KG 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im EG
Treppen	Stahlbetontreppe mit Solnhofener Stufen

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Ölzentralheizung mit Kunststoffkellertanks
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6	Sonstiges	---
3.7	besondere Bauteile und Einrichtungen	---
3.8	Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.
3.9	Außenanlagen	
	Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
	Gartengestaltung	Rasenflächen mit Nussbaum; Holzgartenhaus Zugangsbefestigung in Pflaster; Terrasse in Gehwegplatten; Wegbefestigung in Holz
	Einfriedung	tlw. Mauer
3.10	Nebengebäude	---
3.11	Garage(n)	1 massive Garage mit Stahlschwingtor und Holzflügeltor zum Garten; Betonboden; Zufahrt gepflastert 3 offene Stellplätze vor der Garage (einer gepflastert = Zufahrt)
3.12	Baumängel und Bauschäden	<p>Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nordfassade instandsetzungsbedürftig - tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Rolladenkästen, Hauseingangstür etc.) - Kunstschiefer an der Attika tlw. instandsetzungsbedürftig - Restarbeiten an der Fassadenholzverkleidung im Bereich der Fensteranschlüsse - Genehmigungsvorbehalte (Wohnzimmeranbau) <p>Für Instandsetzungen und Restfertigstellungsarbeiten wird unter Schäden und Mängel nachfolgend ein pauschaler Abschlag angesetzt. Für Genehmigungsvorbehalte und dem damit verbundenen Risiko sowie die negativen Einflüsse aufgrund der Nähe und Verbundenheit zu dem Nachbargrundstück-Nr. 230 (ehem. Anbau; Grenzabstand; Versorgungsleitung) wird zusätzlich ein Abschlag unter sonstige wertrelevante Einflüsse angesetzt.</p>

- 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 und des Baualters kann angenommen werden, dass mittlere Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.
- 3.14 Unterhaltungszustand**
- Ausschließlich der aufgeführten Mängel normaler Unterhaltungszustand.
- 3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen**
- Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Die Ausstattung ist aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen als normal einzustufen. Im Fassadenbereich sind Restfertigstellungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Ursprünglich handelt es sich bei diesem Gebäude um einen Anbau an das Gebäude Hs.-Nr. 43, so dass eine "relative Enge" im Grenzbereich vorliegt. Für die Ausbauten im KG und Wohnzimmeranbau liegt kein baurechtlicher Nachweis vor.

3 . 16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	264,24 m ²
	Bruttorauminhalt	738,67 m ³
	Wohnfläche	117,31 m ²
	bebaute Fläche	120,12 m ²
Garage	Bruttogrundfläche	19,28 m ²
	Bruttorauminhalt	50,00 m ³
	bebaute Fläche	19,28 m ²
	GRZ - IST	0,21
Gebäudekennndaten Wohnhaus		
	BRI / BGF	2,80
	BRI / Wfl.	6,30
	BGF / Wfl.	2,25

Anmerkung

Bei den vorstehenden Basisdaten zum Wohngebäude wurde der Anbau an das Wohnzimmer impliziert, so dass die Erteilung einer Nachtragsgenehmigung unterstellt wird. Die Risiken werden nachfolgend in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt. Die genehmigte Wohnfläche zum Bauvorhaben beträgt lt. Bauakte 101,00 m².

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 Einfamilienwohnhaus und Garage bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. 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	1978	
Modernisierung ab	2008	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	42 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$42 \text{ Jahre} \quad / \quad 80 \text{ Jahre} \quad = \quad 0,5250$$

entspricht rd. 47,50 %

5. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Zum Höhenstein 235 €/m²; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und den erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 583 m² x 235 €/m² = **137.005 €**

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	264 m ²	850	224.400 €
Gesamt	264 m²		224.400 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten II/2025 : (Index 188,7) = 423.443 €
 (Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 423.443 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 42 Jahre

Alterswertminderung : 47,50 % - 201.135 €
 (linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5250

vorläufiger Zeitwert = 222.308 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 15.562 €

237.870 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 237.870 €

aus 5. Bodenwert 137.005 €

vorläufiger Sachwert 374.875 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 375.000 € für freistehende Einfamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0,96 veröffentlicht. Die Auswertungen für Doppelhaushälften werden hier nicht berücksichtigt, da das Bewertungsobjekt überwiegend freistehend ist. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen. Die Auswertungen zeigen, dass sich mit steigenden vorläufigen Sachwerten die Faktoren verringern. Der Gutachterausschuss weist in dem Hinweis zu den Auswertungen (Pkt. 5.1.2.5, Seite 68 des Grundstücksmarktberichtes 2025) darauf hin, dass es sich um Durchschnittswerte handelt, von denen je nach Lage und Beschaffenheit abgewichen werden kann. Aufgrund der wertbeeinflussenden Umstände im vorliegenden Fall wird der ermittelte Sachwertanpassungsfaktor als angemessen erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$374.875 \text{ €} \quad \times \quad 0,96 \quad = \quad 359.880 \text{ €}$$

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)		359.880 €
Schäden und Mängel		-	20.000 €
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	10 %	-	35.988 €
Zeitwert Garage(n)		+	5.000 €
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
			308.892 €
Sachwert		rd.	310.000 €

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 freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % +/- 0,4 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % 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

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

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Gemeinde Eitorf liegt kein Mietspiegel vor.

Deshalb wird das Mietniveau benachbarter Kommunen und Kreise angemessen berücksichtigt wie auch Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öfftl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG, etc.). Zusätzlich werden Internetrecherchen hinzugezogen.

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

Mieteinheit

Wohnhaus 7,50 €/m²/Wfl.

Garage 35,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	117	Ø 7,50	878 €
1 Garage à		Ø 35,00	35 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	117		913 €

Rohertrag (p.a.)	913 €	x	12 Monate	=	10.956 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>2.369 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	8.587 €
Bodenertragsanteil	137.005 €	x	2,00 %	-	<u>2.740 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	5.847 €
Bei einer Restnutzung von			42 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			28,23		
Gebäudeertragswert:	5.847 €	x	28,23	=	165.061 €
Bodenwert				+	<u>137.005 €</u>
vorläufiger Ertragswert					302.066 €
Schäden und Mängel				-	20.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	35.988 €
sonstige Bodenwerte					<u> </u>
				Summe	246.078 €

Ertragswert rd. **245.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Wo:	1 WE	à	359,0 €/J.	=	rd. 359 €
Verw.-Ga.:	1 St.	à	47,0 €/J.	=	rd. 47 €
Inst.h.-W:	117 m ²	x	14,0 €/m ²	=	rd. 1.638 €
Inst.h.-Ga.:	1 St.	à	106,0 €/J.	=	rd. 106 €
Mietausfall:	2 %	von	10.956 €	=	rd. <u>219 €</u>
					2.369 €
					21,6 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

8. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

3 zu 4) Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Eitorf Flur 5 Flurstück 222 (Blatt 10153).

Diese Eintragung wurde nur aufgrund der wirtschaftlichen Verbundenheit zum Bewertungsobjekt aufgeführt. Das Flurstück-Nr. 235 (Ifd. Nr. 4) ist nicht Bestandteil der nachfolgenden Wertermittlung.

4 zu 1,4) Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenduldungsrecht und Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Eitorf Flur 5 Flurstück 236 (Blatt 10150 BV Nr. 4; Bewilligung vom 01.03.2013)

Diese Rechte wurden im Rahmen der Grundstücksteilung im Jahr 2013 eingetragen. Darin wurde das ehem. Nachbarflurstück-Nr. 223 in die Flurstück-Nrn. 236 und 235 geteilt und das Flurstück-Nr. 235 auf den hiesigen Eigentümer übertragen. Die ursprünglich vorhandene gemeinsame Zuwegung wurde dadurch aufgehoben. Die geplante Grenzbebauung des Nachbarn mit Abstandsfläche auf dem Bewertungsobjekt wurde offensichtlich nicht umgesetzt. Der geplante Carport gemäß Bewilligung wurde ggfs. öffentlich rechtlich verweigert. Aus datenschutzrechtlichen Gegebenheiten wurde mir die Einsicht in die Bauakte zum Gebäude Hs.-Nr. 43 verweigert, so dass dieser Sachverhalt nur vermutet werden kann. Die dingliche Sicherung bleibt jedoch existent.

5 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können:

Lt. Angaben des Eigentümers befindet sich die Hauptversorgungsleitung-Strom im Nachbargebäude Hs.-Nr. 43. Dieser Sachverhalt ist lt. Grundbuch dinglich nicht gesichert. Mündlich ist weiter vereinbart, dass das Flurstück-Nr. 235, welches sich ebenfalls im Eigentum dieses Eigentümers befindet, jedoch nicht im Beschlagnahmebeschluss auftritt, vom Eigentümer des Nachbargrundstückes-Nr. 236 mitgenutzt werden kann. Dieser hat im Einverständnis eine Gabione zur optischen Trennung errichtet.

Dinglich gesichert ist lt. Bewilligung aus dem Jahre 2007, dass die Abwässer des Gebäudes Hs.-Nr. 43 a in den Kanal des Gebäudes Hs.-Nr. 43 eingeleitet werden dürfen.

Insgesamt ist durch die vorstehend genannten Regelungen bzw. Grunddienstbarkeiten kein weiterer Abschlag begründet, da dieser Sachverhalt bereits im Abschlag unter sonstige wertrelevante Umstände berücksichtigt wurde.

9. Verkehrswert

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

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Sachwert abzuleiten. Der Ertragswert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

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

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

310.000 €

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	2.650 €/m ² /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	28,3
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	44,2 % (rentierlich)

Hinweis

Für das Flurstück-Nr. 235 ist der gleiche Eigentümer wie zum Bewertungsobjekt im Grundbuch eingetragen. Zu Gunsten des Bewertungsobjektes ist eine dingliche Sicherung der Abwasserleitung zu Lasten des Flurstücks-Nr. 235 eingetragen. Um zukünftige Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, erscheint auch die Beschlagnahme des Flurstücks-Nr. 235 in diesem Verfahren empfehlenswert.

10. Zusätzlicher Auftrag

10.1 Betriebseinrichtungen

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

10.2 Mieter

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

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Zum Höhenstein 43 a
53783 Eitorf**

10.4 Wohnungsbindung

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

10.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

10.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

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

Hennef, 08.10.2025

Dipl.-Ing. Herbert Barth

Die Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt; sollte dies gleichwohl erfolgen, ist eine Haftung des Sachverständigen aus jedwedem Rechtsgrund gegenüber dem Dritten ausgeschlossen. Im übrigen begründet – auch im Falle der Weitergabe mit Zustimmung des Sachverständigen – dieses Gutachten und der dem zugrunde liegenden Auftrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.