

Verena Narres, Zum Höhenstein 29a, 53783 Eitorf

Amtsgericht Siegburg
Abteilung 042

53719 Siegburg

geprüfte Sachverständige für
Immobilienbewertungen GIS
(Sprengnetter Akademie)

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert
(F)
(zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024)

Zum Höhenstein 29a
53783 Eitorf

Telefon: 02243 840971
Internet: www.vn-immowert.de
E-Mail: info@vn-immowert.de

Datum: 13.08.2026
Mein Zeichen: 383/2026
Az.: 042 K 14/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für

das mit einem **Einfamilienhaus, einer Garage und einer Doppelgarage
bebaute Grundstück In der Wirdau 44, 53773 Hennef**

sowie

das **unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstück
An der Wirdau, 53773 Hennef**



im Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Siegburg Az: 042 K 14/26

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Beschreibung Flurstück 15	8
2.5	Privatrechtliche Situation	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Einfamilienhaus.....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	16
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Nebengebäude.....	18
3.4	Außenanlagen.....	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts Flurstück 14.....	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3	Bodenwertermittlung Flurstück 14	21
4.4	Sachwertermittlung	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23

4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.4.3	Sachwertberechnung	26
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.5	Plausibilisierung des Verkehrswerts	31
4.6	Verkehrswert	31
5	Ermittlung des Verkehrswerts Flurstück 15.....	33
5.1	Verfahrenswahl	33
5.2	Bodenwertermittlung	33
5.2.1	Bodenrichtwert	33
5.2.2	Bodenwertberechnung	33
5.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
5.3	Verkehrswert	33
6	Zusammenfassung der ermittelten Verkehrswerte	35
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
7.3	Verwendete fachspezifische Software	37
8	Verzeichnis der Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage sowie einer Doppelgarage.
Objektadresse:	In der Wirdau 44, 53773 Hennef-Uckerath
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Uckerath, Blatt 1206, lfd. Nr.1 - 2
Katasterangaben:	Gemarkung Uckerath, Flur 16, Flurstück 14, Gebäude- und Freifläche (1.710 m ²) Gemarkung Uckerath, Flur 16, Flurstück, Landwirtschaftsfläche 15 (5.945 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Siegburg, Abteilung 042 vom 04.05.2026 bin ich in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 14/26 beauftragt worden, ein Gutachten über den Grundbesitz In der Wirdau 44 und An der Wirdau, 53773 Hennef zu erstellen. <u>Auftrag:</u> Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a ZVG <u>Zusätzlicher Auftrag:</u> 1. Falls in Abteilung II des Grundbuchs Reallasten oder Dienstbarkeiten eingetragen sind, wird um gesonderte Bewertung und getrennte Ausweisung gebeten. 2. 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). 3. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren ggf. ladungsfähige Anschrift festzustellen. 4. Es wird gebeten, die amtliche Hausnummer festzustellen. 5. Bei Eigennutzung die auch sonstigen im Objekt lebenden Personen namentlich sowie das Verwandtschaftsverhältnis zu ermitteln.
Besonderheiten:	Keine
Wertermittlungsstichtag:	29.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.06.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 29.06.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 08.06.2026 fristgerecht eingeladen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten alle Räume besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden, die bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar waren, können nicht ausgeschlossen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige, ein Mitarbeiter der Sachverständigen, der Eigentümer

Eigentümer:

XXXXXXXX

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.02.2026

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 08.06.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.06.2026
- Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreis vom 13.08.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hennef vom 15.06.2026
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Hennef vom 12.08.2026
- Kanalanschlussbescheinigung der Stadt Hennef vom 09.06.2026
- Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis vom 09.07.2026 zur Wohnungsbindung
- Auskunft über das Bauplanungsrecht der Stadt Hennef
- Auskunft aus dem Melderegister der Stadt Hennef vom 10.06.2026
- Bauakteneinsicht Stadt Hennef
 - Grundrisse Ansichten, Schnitte aus der Bauakte vom 27.07.1959
 - Grundrisse Ansichten, Schnitte aus der Bauakte Aufstockung Wintergarten vom 05.05.1967
 - Grundriss Schnitte Ansichten Doppel Garage vom 22.06.1987
- Bodenrichtwertauskünfte aus BORIS.NRW
- Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf 2026
- Übersichtskarte
- Stadtplan

Ende der Recherche am 13.08.2026

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hennef/Ew. rd. 48.188 (Stand 12/2024) Die Stadt Hennef (Sieg) liegt im Südosten des Rhein-Sieg-Kreises und gehört zum Regierungsbezirk Köln. Sie befindet sich ca. 14 km nordöstlich von Bonn und ca. 30 km südöstlich von Köln. Das Stadtgebiet grenzt unter anderem an Siegburg, Sankt Augustin, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth, Eitorf und Königswinter sowie im Südosten an das Land Rheinland-Pfalz. Hennef verfügt über eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Über die Bundesautobahn A 560 besteht Anschluss an die A 3 und damit an das überregionale Autobahnnetz. Der Zentralort verfügt über einen Bahnhof mit regionalen und überregionalen Verbindungen. Die Stadt ist durch einen zentralen Siedlungsschwerpunkt sowie eine Vielzahl überwiegend dörflich geprägter Ortschaften gekennzeichnet. Neben der Wohnfunktion bestehen insbesondere im Zentralort und entlang der wesentlichen Verkehrsachsen zahlreiche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Darüber hinaus bestehen vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.
Großraum/Einzugsbereich:	Mittelzentrum, Einzugsbereich östlicher und nordöstlicher Rhein-Sieg-Kreis.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Siegburg ca. 15,8 km Bonn ca. 28,0 km Köln ca. 41,5 km <u>Autobahnzufahrt/Bundesstraße:</u> A560 ca. 6,7 km A3 ca. 12,3 km B8 ca. 0,0 km <u>Bahnhof:</u> Hennef ca. 8,0 km <u>Flughafen:</u> Flughafen Köln/Bonn ca. 31,8 km entfernt
Demografie:	Stand 12/2024 48.188 EW Prognose 2050 39.235 EW (Quelle: Landesdatenbank NRW)
Kaufkraftindex 2025:	118,9 (Quelle: IHK Bonn, Markdaten MB Research)
Zentralität 2025	76,70

(Quelle: IHK Bonn, Markdaten MB Research)

Arbeitslosenquote: 6,0 % (Rhein-Sieg-Kreis), Landes-Ø: 7,9 %
 Bundes- Ø 6,4% (Stand 07/2026)
 (Quelle: Statistik Arbeitsagentur)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Bereich des Hennefer Ortsteils Uckerath unmittelbar an der Bundesstraße B 8 in Ortsrandlage. Das rückwärtige Grundstücksumfeld geht in landwirtschaftlich bzw. landschaftlich geprägte Flächen über.

Beurteilung der Lage: dörflich geprägte Ortsrandlage

Nahverkehrsmittel: Bushaltestelle in ca. 0,15 km, fußläufig zu erreichen

Einkaufsmöglichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ergänzende Dienstleistungs-, Ärzte-, Apotheken- und Bankangebote befinden sich im Ortszentrum ca. 1,0 km von Uckerath. Weiterführende und umfangreichere Versorgungsmöglichkeiten befinden sich im Zentralort Hennef in ca. 9,0 km Entfernung.

Schulen: Die Gemeinschaftsgrundschule „Am Steimel“ befindet sich im Ortszentrum von Uckerath in ca. 1,0 km Entfernung. Weiterführende Schulen, darunter Gesamtschulen und ein Gymnasium, sind im Zentralort Hennef in ca. 9,0 km Entfernung vorhanden.

umliegende Bebauung: Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie vereinzelt Wohn- und Geschäftshäuser bzw. gewerbliche Nutzungen entlang der B 8.

Immissionen: Deutliche Verkehrsimmissionen, insbesondere Straßenverkehrslärm, durch die unmittelbar angrenzende und stark frequentierte Bundesstraße B 8.

Hochwasser (Zürs): Laut ZÜRS-Abfrage wird das Objekt der Gefährdungsklasse GK1 zugeordnet, sehr geringe Gefährdung.

Topografie: Das Grundstück fällt von der Straßenseite in süd-/westlicher bzw. rückwärtiger Richtung ab.

2.2 Gestalt und Form

Die nachfolgende Grund- und Bodenbeschreibung bezieht sich auf das bebaute Grundstück Flur 16, Flurstück 14. Das unbebaute Flurstück 15 wird gesondert beschrieben und bewertet.

Gestalt und Form: Straßenfront:
 ca. 32,80 m

Tiefe:
 49,45 – 64,95 m;

Breite:
 ca. 29,65 – 32,80 m

Grundstücksgröße:
 Flur 16, Flurstück 14 (1.710 m²)

Bemerkungen:

Das Grundstück weist einen im Wesentlichen rechteckigen bis leicht unregelmäßigen, langgestreckten Zuschnitt auf. Es erstreckt sich von der Bundesstraße B 8 in rückwärtiger Richtung und weist eine Grundstücksgröße von 1.710 m² auf.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Bundesstraße / Ortsdurchfahrt
Straßenausbau:	endgültig hergestellt; nähere Angaben zum beitragsrechtlichen Zustand siehe Abschnitt „abgabenrechtlicher Zustand“
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser und Kanalanschluss; weitere Versorgungsanschlüsse wurden nicht abschließend geprüft.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Besondere wertrelevante Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht erkennbar.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Besondere Baugrundverhältnisse wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht untersucht. Für die Wertermittlung wird von einem für die vorhandene Bebauung üblichen und ausreichend tragfähigen Baugrund sowie von üblichen Grundwasserverhältnissen ausgegangen. Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes, zu Bodenverunreinigungen, zum Grundwasserstand oder zu unterirdischen baulichen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Erkenntnisse hinsichtlich Kampfmittelbelastungen lagen nicht vor.
Altlasten / Bodenverunreinigungen:	Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, vom 13.08.2026 werden die Flurstücke 14 und 15 im Altlasten- und Hinweisflächenkataster unter der Nr. 5210/1013-0 als Altstandort/Altablagerung geführt. An dem Standort war ehemals eine Spedition mit Eigenverbrauchtankstelle ansässig. Im Jahr 2006 wurde unter anderem der Standort der ehemaligen Tankanlage untersucht. Im Bereich des Dieseltankstandorts wurden nach Mitteilung des Rhein-Sieg-Kreises keine Verunreinigungen festgestellt. Der Flächenstatus lautet „kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“. Unter Berücksichtigung der vorliegenden behördlichen Auskunft und der gegenwärtigen Grundstücksnutzung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung kein gesonderter Wertabschlag aufgrund der Eintragung im Altlasten- und Hinweisflächenkataster vorgenommen. Die behördliche Auskunft gibt den derzeitigen Erfassungsstand wieder.
Anmerkung:	In der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation berücksichtigt, soweit diese bereits in den herangezogenen Marktdaten bzw. Bodenrichtwerten zum Ausdruck kommt. Vertiefende bodenmechanische, hydrogeologische oder umwelttechnische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrags und wurden nicht durchgeführt.

2.4 Beschreibung Flurstück 15

Die nachfolgende Grund- und Bodenbeschreibung bezieht sich auf das unbebaute, landwirtschaftliche genutzte Grundstück Gemarkung Uckerath, Flur 16, Flurstück 15.

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 32,80 m
-------------------	-------------------------------------

Tiefe:

55,90 – 56,45 m;

Breite:

ca. 104,00 – 108,80 m

Grundstücksgröße:Flur 16, Flurstück 15 (5.945 m²)Bemerkungen:

Das Grundstück weist einen im Wesentlichen rechteckigen Zuschnitt auf.

Straßenart:

Wirtschaftsweg

Straßenausbau:

im unmittelbaren Grundstücksbereich nicht ausgebaut / unbefestigt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wurden nicht festgestellt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Besondere wertrelevante Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht erkennbar.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Besondere Boden- oder Grundwasserverhältnisse wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht untersucht. Für die Wertermittlung wird von einer für die landwirtschaftliche Nutzung ortsüblichen Boden- und Grundwassersituation ausgegangen. Vertiefende Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit, zu Bodenverunreinigungen, zum Grundwasserstand oder zu unterirdischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Erkenntnisse hinsichtlich Kampfmittelbelastungen lagen nicht vor.

Bodenschätzung:

Nach dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück 15 teilweise als Ackerland mit sandigem Lehm bzw. stark lehmigem Sand erfasst. Die Bodenzahlen liegen bei 46 bzw. 42, die Ackerzahlen bei 46 bzw. 41. Die Gesamtertragsmesszahl beträgt 2.565.

Die vorstehenden Angaben werden lediglich nachrichtlich aus dem Liegenschaftskataster wiedergegeben; eine landwirtschaftlich-fachgutachterliche Interpretation oder wertmäßige Differenzierung hieraus erfolgt nicht.

Altlasten / Bodenverunreinigungen:

Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, vom 13.08.2026 werden die Flurstücke 14 und 15 im Altlasten- und Hinweisflächenkataster unter der Nr. 5210/1013-0 als Altstandort/Altablagerung geführt.

Im hinteren Bereich des Flurstücks 15 befindet sich eine Geländeanschüttung. Diese wurde im Jahr 2006 untersucht. Nach Mitteilung des Rhein-Sieg-Kreises wurden Auffüllungsmächtigkeiten von bis zu ca. 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Die erbohrten Auffüllungen bestanden aus Erdaushub mit Anteilen an Bauschutt und vereinzelt Schwarzdeckenresten. Die seinerzeit durchgeführten chemischen Untersuchungen waren unauffällig.

Der Rhein-Sieg-Kreis führt den Flächenstatus mit „kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“. Für den Fall einer Umnutzung zu sensibleren Nutzungen wird seitens der Behörde darauf hingewiesen, dass die auflagernde Schotterschicht aus Recyclingmaterial vorsorglich mit sauberem Boden abzudecken

bzw. auszutauschen wäre.

Das Grundstück wird in der vorliegenden Wertermittlung entsprechend seiner derzeitigen und planungsrechtlich maßgeblichen Nutzung als Grünlandfläche im Außenbereich bewertet. Eine sensiblere Nutzung wird der Wertermittlung nicht zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des behördlich festgestellten Flächenstatus und der unauffälligen chemischen Untersuchungsergebnisse wird daher kein gesonderter Wertabschlag aufgrund der Altablagerung vorgenommen.

Die behördliche Auskunft gibt den derzeitigen Erfassungsstand wieder.

Anmerkung:

In der Wertermittlung wird eine lageübliche Boden- und Grundwassersituation berücksichtigt, soweit diese in den herangezogenen Marktdaten bzw. Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Grundstücke zum Ausdruck kommt. Vertiefende bodenmechanische, hydrogeologische oder umwelttechnische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrags und wurden nicht durchgeführt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.02.2026 vor.

Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abteilung II eingetragen:

Lfd. Nr. 4 zu 1,2; Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Siegburg, 42 K 14/26). Eingetragen am 26.02.2026.

Die Eintragung der angeordneten Zwangsversteigerung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt.

Weitere nicht eingetragene privatrechtliche Umstände, die den Verkehrswert beeinflussen könnten, sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Anmerkung:

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundpfandrechte und sonstige schuldrechtliche Belastungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenunabhängig ermittelt.

Bodenordnungsverfahren:

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Umlegungsvermerke oder sonstigen Hinweise auf die Einbeziehung der Bewertungsgrundstücke in ein Bodenordnungsverfahren eingetragen. Anhaltspunkte für laufende Bodenordnungsverfahren liegen dem Sachverständigen nicht vor.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut Auskunft der Stadt Hennef vom 08.06.2026 ist für das Bewertungsgrundstück Flurstück 15 keine Baulast eingetragen. Für das Bewertungsgrundstück Flurstück 14 ist im Baulastenblatt Nr. 2549 folgende Baulast verzeichnet:

Abstandsflächenbaulast zugunsten des Grundstücks Gemarkung Uckerath, Flur 16, Flurstück 62 sowie Teilflächen

aus Flurstück 67. Danach ist eine im zugehörigen Lageplan gekennzeichnete, 55 cm breite Fläche auf Dauer als Abstandsfläche gemäß § 6 BauO NRW zu übernehmen und von einer entsprechenden Bebauung freizuhalten. Eingetragen am 12.03.1998.

Aufgrund der Lage und des geringen räumlichen Umfangs der belasteten Fläche sowie der vorhandenen Bebauung wird der Baulast kein gesonderter Werteinfluss beigemessen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Hennef eingetragen.

Wohnungsbindung:

Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 09.07.2026 besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung nach dem WFNG NRW.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Hennef vom 21.07.2026 ist das Flurstück 14 im Flächennutzungsplan teilweise als Gemischte Baufläche (M) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Flurstück 15 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beide Flurstücke sind im Flächennutzungsplan mit einer Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche versehen.

Planungsrechtliche Einordnung /
Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan besteht für die Bewertungsgrundstücke nicht.

Das Flurstück 14 liegt nach Auskunft der Stadt Hennef teilweise innerhalb der Abgrenzungssatzung für den Ortsteil Uckerath gemäß § 34 BauGB und teilweise im Außenbereich. Die im Außenbereich gelegenen Grundstücksteile befinden sich zugleich im Landschaftsschutzgebiet.

Das Flurstück 15 liegt vollständig im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des bei der Ortsbesichtigung festgestellten tatsächlichen Bau- und Nutzungszustands unter Berücksichtigung der eingesehenen Bauakten durchgeführt.

Für das Wohngebäude sowie die Garage am Wohnhaus und deren spätere Überbauung mit einem Wintergarten lagen entsprechende Bauunterlagen bzw. Genehmigungsnachweise vor.

Der ausgebaute Spitzboden wurde mangels entsprechender Genehmigungsunterlagen weder als Wohnfläche noch wertsteigernd berücksichtigt.

Für die vorhandene Dachterrasse auf dem Wintergarten sowie für den seitlich am Wohngebäude vorhandenen Balkon einschließlich des darunterliegenden Raums konnten in den eingesehenen Bauakten keine entsprechenden Genehmigungsunterlagen festgestellt werden. Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung war nicht Gegenstand des Gutachterauftrags.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Flurstück 14:

teilweise baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV; die rückwärtigen, außerhalb der Abgrenzungssatzung gelegenen Grundstücksteile sind dem Außenbereich zuzuordnen und hinsichtlich ihrer Grundstücksqualität gesondert zu beurteilen.

Flurstück 15:

Fläche der Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

abgabenrechtlicher Zustand:

Erschließungs- Straßenbaubeiträge:

Gemäß Auskunft der Stadtbetriebe Hennef, Fachbereich Tiefbau, vom 12.08.2026 werden die Flurstücke 14 und 15 über die Straßen „In der Wirdau“ und „Westerwaldstraße“ erschlossen.

Für die Straße „In der Wirdau“ wurden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB zuletzt im Jahr 1982 und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW zuletzt im Jahr 2012 erhoben.

Für die Westerwaldstraße fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an; die Straße gilt als endgültig hergestellt.

Nach Auskunft der Stadt können zukünftige Straßenbaumaßnahmen, insbesondere Verbesserungs- oder Erneuerungsmaßnahmen, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW werden aufgrund der zum 01.01.2024 in Kraft getretenen gesetzlichen Änderung nicht mehr erhoben.

Aus der behördlichen Auskunft können keine weitergehenden Rechte hergeleitet werden.

Kanalanschlussbeiträge – Flurstück 14:

Nach Auskunft der Stadt Hennef vom 09.06.2026 wurde der Kanalanschlussbeitrag für Schmutz- und Regenwasser mit Datum vom 17.08.1978 für eine Grundstückstiefe von 50 m bzw. eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von 1.630 m² festgesetzt und erhoben. Für diese Fläche sind keine weiteren Kanalanschlussbeiträge zu entrichten.

Sofern im rückwärtigen Grundstücksbereich eine weitere bauliche Anlage errichtet werden sollte, kann nach Auskunft der Stadt für die entsprechende zusätzliche Grundstücksfläche eine Nachveranlagung erfolgen

Kanalanschlussbeiträge – Flurstück 15:

Nach Auskunft der Stadt Hennef liegt das Grundstück im Außenbereich. Ein Anschluss an ein öffentliches Kanalsystem besteht nicht; Kanalanschlussbeiträge wurden für das Grundstück nicht erhoben.

Hinweis:

Es wird davon ausgegangen, dass über die vorstehend dargestellten Sachverhalte hinaus zum Wertermittlungsstichtag keine weiteren wertrelevanten öffentlich-rechtlichen Beiträge oder Abgaben offenstehen. Unabhängig hiervon können aufgrund zukünftiger Maßnahmen oder Veränderungen der Grundstücksnutzung weitere Beiträge oder Abgaben entstehen.

Anmerkung:

Die Angaben zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den eingeholten schriftlichen Auskünften der

zuständigen Stellen.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück **Flurstück 14** ist mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage sowie einer Doppelgarage bebaut. Das Wohngebäude wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer genutzt.

Das Grundstück **Flurstück 15** ist unbebaut. Es wird überwiegend als Grün-/Landwirtschaftsfläche genutzt. Teilflächen dienen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung der Lagerung von Holz sowie sonstigen Materialien und Gegenständen. Die Erschließung bzw. Zufahrt erfolgt über einen unbefestigten bzw. geschotterten Wirtschaftsweg.

Miet- oder Pachtverhältnisse wurden nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen sowie die zur Verfügung gestellten bzw. eingesehenen Bauunterlagen und sonstigen objektbezogenen Informationen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie dies für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Beschrieben werden im Wesentlichen die augenscheinlich erkennbaren und vorherrschenden Bauausführungen, Ausstattungen und Zustandsmerkmale. In einzelnen Bereichen können hiervon abweichende Ausführungen vorhanden sein, soweit diese für die Wertermittlung nicht wesentlich sind.

Angaben zu nicht einsehbaren oder verdeckten Bauteilen beruhen, soweit vorhanden, auf den vorliegenden Unterlagen, Angaben der Beteiligten oder sachverständigen Annahmen unter Berücksichtigung der für das jeweilige Baualter üblichen Bauweise. Bauteilöffnungen oder sonstige zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen und Installationen, insbesondere der Heizungs-, Elektro-, Wasser- und Abwasseranlagen, wurde nicht technisch überprüft. Soweit bei der Ortsbesichtigung keine offensichtlichen Funktionsstörungen oder sonstigen Auffälligkeiten festgestellt wurden, wird für die Wertermittlung von einer dem erkennbaren Zustand entsprechenden Funktionsfähigkeit ausgegangen. Festgestellte oder erkennbare Auffälligkeiten werden gesondert beschrieben und bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden wurden insoweit erfasst, wie sie bei der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei und augenscheinlich erkennbar waren. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Eine technische Schadensdiagnostik, Bauteilöffnung oder Untersuchung der Schadensursachen war nicht Gegenstand des Auftrags.

Soweit Baumängel, Bauschäden oder ein Instandsetzungsstau wertrelevant sind, wird deren Einfluss auf den Verkehrswert sachverständig und marktbezogen berücksichtigt. Ein hierfür gegebenenfalls angesetzter Wertabschlag stellt nicht zwingend die tatsächlich erforderlichen Kosten einer vollständigen Schadensbeseitigung oder Modernisierung dar. Maßgeblich ist vielmehr der Einfluss, den die festgestellten Umstände nach Einschätzung des gewöhnlichen Grundstücksmarktes auf den erzielbaren Preis haben.

Untersuchungen hinsichtlich pflanzlicher oder tierischer Schädlinge sowie auf schadstoffhaltige oder gesundheitsschädliche Baustoffe und Materialien wurden nicht durchgeführt. Soweit sich bei der Ortsbesichtigung keine konkreten Hinweise ergeben haben, werden entsprechende Belastungen nicht unterstellt.

Eine statische, brandschutztechnische, bauphysikalische oder sonstige technische Prüfung der baulichen Anlagen wurde nicht durchgeführt. Ebenso waren die umfassende Prüfung der formellen und materiellen bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit sowie die Prüfung der Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes nicht Gegenstand des Auftrags. Soweit wertrelevante Abweichungen oder Unsicherheiten aus den vorliegenden Unterlagen oder bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren, werden diese im Gutachten gesondert dargestellt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nachträglich ausgebautem Spitzboden. In das Kellergeschoss ist eine Garage integriert; oberhalb dieser befindet sich der später errichtete Wintergarten.
Baujahr:	ca. 1960 Bauschein vom 06.10.1959; Gebrauchsabnahme nach Fertigstellung vom 21.09.1962.
Energieeffizienz:	Energieausweis lag nicht vor
Außenansicht:	Massivbauweise mit verputzten und gestrichenen Fassadenflächen; Sockelbereich teilweise mit älterer, körniger Fassadenbekleidung. Satteldach mit Dachziegeleindeckung. Im Bereich des späteren Wintergartens Flachdach-/Terrassenkonstruktion.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung wird entsprechend dem bei der Ortsbesichtigung am 29.06.2026 vorgefundenen Zustand beschrieben. Das Gebäude ist als Einfamilienhaus genehmigt. Im Dachgeschoss sind eine zusätzliche Küche und ein weiteres Badezimmer vorhanden; eine baulich abgeschlossene zweite Wohneinheit besteht nicht.

Kellergeschoss:

Flur/Treppenbereich, Vorrats- und Kellerräume, Heizungsraum sowie integrierte Garage

Erdgeschoss:

Flur mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche-/Essbereich, Wohnbereich einschließlich Wintergarten sowie Balkon

Dachgeschoss:

Flur, Badezimmer, Küche, zwei weitere Zimmer sowie Zugang zur Dachterrasse auf dem Wintergarten

Spitzboden:

Über eine schmale Holzterrasse erschlossener, nachträglich ausgebauter Spitzboden mit zwei zu Hobby-/Nebenräumen ausgebauten Bereichen

Hinweis:

Der ausgebauter Spitzboden wird mangels entsprechender Genehmigungsunterlagen weder als Wohnfläche noch wertsteigernd berücksichtigt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	über Keller- und Erdgeschoss überwiegend massive Decken; über dem Dachgeschoss nach vorliegenden Unterlagen bzw. örtlichem Eindruck Holzbalkenkonstruktion
Treppen:	Außentreppe zum Eingang: massive Betontreppe mit Belag

- Treppe vom Erd- zum Dachgeschoss: massive Treppenkonstruktion mit Kunstwerksteinbelag
- Treppe zum Spitzboden: schmale Holztreppe
- Kellertreppe: massive Betontreppe, überwiegend ohne hochwertigen Oberbelag

Hauseingang(sbereich):

Der Hauseingang ist über eine außenliegende Treppenanlage erreichbar. Hauseingangstür in älterer Holzausführung mit Lichtausschnitt

Dach:

- Satteldach.
- Holzdachkonstruktion
- Dachziegeleindeckung
- Dachrinnen und Fallrohre überwiegend aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:

Teilweise ältere, teilweise ergänzte bzw. erneuerte Elektroinstallation. Im vorhandenen Sicherungskasten befinden sich unter anderem ältere Schraubsicherungen. Eine technische Prüfung erfolgte nicht

Heizung:

Ölzentralheizung, Baujahr nach vorliegenden Angaben ca. 1993, mit Heizkörpern in den Wohnräumen. Die Heizungsanlage befindet sich im Kellergeschoss. In einem weiteren Kellerraum befinden sich Kunststoff-Heizöltanks; Angaben zu Tankvolumen, Füllstand und technischem Zustand lagen nicht vor.

Zusätzlich sind zwei Feuerstätten für feste Brennstoffe vorhanden; eine Feuerstätte im Dachgeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht angeschlossen.

Lüftung:

Natürliche Lüftung über Fensteröffnungen; keine mechanische oder kontrollierte Lüftungsanlage vorhanden.

Warmwasser:

Dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung basiert auf den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen und augenscheinlich erkennbaren Gegebenheiten.

Bodenbeläge:

Je nach Raum Fliesen, Parkett/Holzboden, Vinyl bzw. sonstige elastische Bodenbeläge; Neben- und Kellerräume überwiegend einfacher ausgestattet

Wandbekleidungen:

Nassräume überwiegend gefliest; Wohnräume überwiegend verputzt, tapeziert bzw. gestrichen

Deckenbekleidungen:

überwiegend verputzte bzw. gestrichene Deckenflächen; teilweise Holz- bzw. sonstige Deckenbekleidungen

Fenster:

Unterschiedliche Fensterkonstruktionen und Baujahre. Teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, nach Angaben aus den Jahren 2017 bzw. 2020; daneben ältere Holzfenster, teilweise

	noch mit Einfachverglasung
Türen:	Hauseingangstür in Holzausführung mit Lichtausschnitt; Innentüren überwiegend ältere Holztüren bzw. beschichtete Türen mit unterschiedlichen Baujahren
sanitäre Installation:	Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche, WC und Waschbecken, Modernisierung nach Angaben etwa 2010; Badezimmer im Dachgeschoss mit Dusche, WC und Waschbecken, ebenfalls nach Angaben etwa 2010;
besondere Einrichtungen:	Keine
Grundrissgestaltung:	Insgesamt zweckmäßige Grundrissgestaltung; aufgrund der zusätzlichen Küchen- und Sanitärausstattung im Dachgeschoss flexible Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Einfamilienhauses
Bauschäden und Baumängel:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden verschiedene Baumängel, Bauschäden und Instandsetzungsdefizite augenscheinlich festgestellt. Diese betreffen insbesondere folgende Bereiche: • Balkonkonstruktion: deutliche Abplatzungen und Ablösungen an der Unterseite und den Randbereichen der Balkonplatte, Feuchtigkeiterscheinungen sowie Korrosionerscheinungen an Metallbauteilen und Geländer Anschlüssen. Teilbereiche der Konstruktion waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgestützt. • Raum unterhalb des Balkons: deutliche Feuchtigkeiterscheinungen an Wand- und Deckenflächen mit ausgeprägtem Grünbelag und erheblich eingeschränkter Nutzbarkeit. • Kellergeschoss: örtliche Feuchtigkeiterscheinungen sowie Putz- und Oberflächenschäden an Wandbereichen, insbesondere im Bereich des Kellerabgangs. • Sockel- und untere Fassadenbereiche: örtliche Verfärbungen, Oberflächenbeeinträchtigungen und altersbedingter Instandsetzungsbedarf. • Fassadenflächen: örtliche Rissbildungen, Putzschäden, Abplatzungen und Verfärbungen; insbesondere im Bereich des Anbaus bzw. der rückwärtigen Fassadenflächen besteht erkennbarer Instandsetzungsbedarf. • Dachterrasse: alters- und witterungsbedingter Zustand der Holzabgrenzungen bzw. des Holzgeländers mit deutlichem Instandsetzungsbedarf; an den Terrassenflächen teilweise Verschmutzungen bzw. Grünbelag. • Balkon- und sonstige Metallgeländer: alters- und witterungsbedingte Korrosionerscheinungen sowie Instandsetzungsbedarf. • Außentreppen- und Hauseingangsbereich: teilweise instandsetzungsbedürftiger bzw. noch nicht vollständig fertiggestellter Zustand einzelner Treppen-, Mauer- und Geländer Bereiche. • Fenster: uneinheitlicher Modernisierungsstand; neben erneuerten Fenstern sind teilweise ältere Holzfenster vorhanden. • Elektroinstallation: teilweise älterer Ausstattungszustand; im vorhandenen Sicherungskasten befinden sich unter anderem ältere Schraubsicherungen. Eine technische Prüfung erfolgte nicht.

- Heizungsanlage: Ölzentralheizung aus den 1990er-Jahren und damit fortgeschrittenes technisches Alter. Zustand und Funktionsfähigkeit wurden nicht technisch geprüft.
- Leitungsinstrumentationen: teilweise sichtbar ergänzte bzw. unterschiedlich alte Leitungsführungen. Eine Beurteilung der technischen Ausführung und Funktionsfähigkeit erfolgte nicht.
- Spitzboden: einfacher nachträglicher Ausbau mit älteren Ausstattungsbestandteilen; die Erschließung erfolgt über eine vergleichsweise schmale Holzterapie. Der Bereich wird nicht als Wohnfläche bzw. wertsteigernd berücksichtigt.
- Allgemeiner Instandsetzungsbedarf: über die vorgenannten Einzelpunkte hinaus besteht insbesondere an Außenbauteilen und Teilen der technischen Ausstattung ein altersbedingter Unterhaltungs- und Instandsetzungsbedarf.

Die Ursachen der festgestellten Feuchtigkeiterscheinungen wurden nicht untersucht; insbesondere kann aus der Ortsbesichtigung keine abschließende Aussage zum Zustand der erdberührten Abdichtung oder zu sonstigen schadensursächlichen Bauteilen getroffen werden.

Aufgrund des Schadensbildes an der Balkonkonstruktion erscheint eine weitergehende Untersuchung durch einen entsprechend qualifizierten Fachmann sachgerecht. Eine statische Beurteilung war nicht Gegenstand des Gutachterauftrags.

Für den festgestellten Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Schadensbedarf wird im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler marktbezogener Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Der Ansatz stellt keine vollständige Kostenschätzung für eine technische Mängelbeseitigung dar.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	Insgesamt durchschnittliche bis gute natürliche Belichtung der Wohnräume. Der rückwärtige Wintergarten verfügt über großflächige Verglasungen und einen weiten Ausblick in die landschaftlich geprägte Umgebung
Besondere Bauteile:	Wintergarten, Balkon, Dachterrasse sowie zwei Feuerstätten für feste Brennstoffe
Allgemeinbeurteilung:	Das Wohngebäude befindet sich in einem teilmodernisierten, insgesamt jedoch deutlich instandsetzungs- und modernisierungsbedürftigen Bau- und Ausstattungszustand. Einzelne Innenbereiche, insbesondere die Bäder, Küchen sowie Teile der Fenster und Bodenbeläge, wurden modernisiert. Dem stehen erhebliche Schäden bzw. Instandsetzungsdefizite insbesondere an Balkon, Keller-/Sockelbereichen, Fassaden und technischen Anlagen gegenüber.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage in massiver Bauweise mit zwei Garagentoren. Daran anschließend befindet sich eine weitere überdachte bzw. geschlossene Stellplatzkonstruktion in

Holzbauweise. Für diese bauliche Anlage konnten in der eingesehenen Bauakte keine Genehmigungsunterlagen festgestellt werden. Ein gesonderter Wertansatz erfolgt hierfür nicht.

3.4 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören die Hausanschlüsse und Ver- und Entsorgungsleitungen, befestigte Hof-, Zugangs- und Zufahrtsflächen, Einfriedungen, Garten- und Rasenflächen sowie Baum- und Strauchbestand.

Die Zufahrt zum Wohngebäude und zu den Garagen sowie größere rückwärtige Hofflächen sind überwiegend mit Betonsteinpflaster befestigt. Die übrigen Grundstücksbereiche sind überwiegend gärtnerisch gestaltet bzw. begrünt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich unter anderem ein Pool sowie weitere einfache Garten- und Nebenanlagen.

Die Außenanlagen weisen insgesamt einen durchschnittlichen bis teilweise instandsetzungsbedürftigen Zustand auf.

Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Brutto-Grundfläche (BGF):

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen überschlägig ermittelt und beträgt rd. **314 m²**.

Wohnfläche:

Eine prüffähige Wohnflächenberechnung lag nicht vor. Die Wohnfläche wurde daher anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen unter Berücksichtigung der erkennbaren Maßangaben überschlägig ermittelt und beträgt rd. **152 m²**. Aufgrund teilweise unvollständiger bzw. nicht eindeutig lesbarer Vermaßungen können geringfügige Abweichungen bestehen.

Hinweis:

Der nachträglich ausgebaute Spitzboden wurde weder der Wohnfläche noch der angesetzten Brutto-Grundfläche zugerechnet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts Flurstück 14

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus, einer integrierten Garage und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 53773 Hennef, In der Wirdau 44, zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Uckerath	1206	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Uckerath	16	14	1.710 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus sowie Garagen bebautes Grundstück.

Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend zur Eigennutzung erworben und regelmäßig nicht vorrangig unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des vorliegenden Einzelfalls – insbesondere unter Berücksichtigung der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV – wird der Verkehrswert daher vorrangig im Sachwertverfahren ermittelt.

Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV orientiert sich im Ausgangspunkt an den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie am Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts. Durch Anwendung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden anschließend gesondert berücksichtigt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist für das vorliegende Bewertungsobjekt sachgerecht. Für die unmittelbare Anwendung des Vergleichswertverfahrens steht keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke zur Verfügung, die hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Soweit geeignete Vergleichsdaten vorliegen, werden diese ergänzend zur Plausibilisierung des im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnisses herangezogen.

Der Verkehrswert wird daher im Wesentlichen aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Würdigung der zur Verfügung stehenden Vergleichs- und Marktdaten abgeleitet.

Der Bodenwert ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Er ist vorrangig im Vergleichswertverfahren auf Grundlage geeigneter Vergleichspreise zu bestimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Für das Bewertungsgrundstück Flurstück 14 steht ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage des für das Grundstück maßgeblichen Bodenrichtwerts. Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks und denen des Bodenrichtwertgrundstücks, insbesondere hinsichtlich Entwicklungszustands, Art und Maß der Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Lage sowie beitragsrechtlichem Zustand, werden erforderlichenfalls durch geeignete Anpassungen berücksichtigt.

Der herangezogene Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der örtlichen Grundstücksmarktverhältnisse und der Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks auf seine Eignung überprüft.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen Verhältnissen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. Hierzu können insbesondere besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zählen. Sie werden berücksichtigt, soweit ihr Werteinfluss nicht bereits anderweitig in der Wertermittlung erfasst wurde.

Im vorliegenden Fall bestehen insbesondere aufgrund des festgestellten Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs sowie einzelner baulicher und nutzungsbezogener Besonderheiten besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, deren Einfluss auf den Verkehrswert im weiteren Verlauf der Wertermittlung gesondert gewürdigt wird.

Da das Grundstück Flurstück 14 mit einer Fläche von 1.710 m² deutlich größer ist als ein marktübliches Einfamilienhausgrundstück, wird darüber hinaus geprüft, ob einzelne Grundstücksbereiche hinsichtlich ihrer rechtlichen und tatsächlichen Nutzbarkeit unterschiedlich zu beurteilen und gegebenenfalls gesondert zu bewerten sind.

Das unbebaute Grundstück Flurstück 15 wird aufgrund seiner abweichenden Grundstücksqualität als landwirtschaftliche Fläche gesondert bewertet und nicht in die vorstehende Sachwertermittlung des bebauten Grundstücks Flurstück 14 einbezogen.

4.3 Bodenwertermittlung Flurstück 14

Bodenrichtwert und Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks

Das Flurstück 14 weist eine Gesamtfläche von **1.710 m²** auf. Aufgrund der erheblichen Grundstücksgröße sowie der unterschiedlichen planungsrechtlichen und tatsächlichen Nutzungsqualität wird das Grundstück für die Bodenwertermittlung in Teilflächen unterschiedlicher Wertigkeit gegliedert. Eine solche getrennte Betrachtung kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße gemäß § 41 ImmoWertV grundsätzlich in Betracht.

Nach ergänzender Auswertung der vorliegenden Unterlagen zur Abgrenzungssatzung wurde die innerhalb der Satzungsabgrenzung gelegene Teilfläche mit rd. **1.071 m²** angesetzt. Die verbleibende Teilfläche von rd. **639 m²** liegt außerhalb der Satzungsabgrenzung im Außenbereich. Die Flächenangaben stellen keine vermessungstechnisch festgestellten Teilflächen dar und dienen ausschließlich der Wertermittlung.

Hauptnutzungsfläche – rd. 650 m²

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einer Bodenrichtwertzone für Mischgebietsnutzung mit einem Bodenrichtwert von 360 €/m². Das Bodenrichtwertgrundstück ist als baureifes Land mit zweigeschossiger Nutzung definiert. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine Bodenrichtwertzone für ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit einem Bodenrichtwert von 390 €/m².

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück insbesondere hinsichtlich spezieller Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Grundstücksgestalt entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert begründen können.

Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die tatsächliche Nutzung und Bebauungsstruktur weisen damit einen stärkeren Bezug zur unmittelbar angrenzenden Wohngebietslage auf als zur typisierten zweigeschossigen Mischgebietsnutzung.

Gleichzeitig befindet sich das Grundstück unmittelbar an der stark frequentierten Bundesstraße 8 und ist gegenüber den teilweise zurückversetzten bzw. durch Gartenflächen, Bebauung und Geländebeziehungen abgeschirmten Grundstücken der angrenzenden Wohnbodenrichtwertzone einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt.

Unter Würdigung der amtlichen Zonenzuordnung mit 360 €/m², der tatsächlichen Wohnnutzung, des angrenzenden Wohnbodenrichtwerts von 390 €/m² und der vergleichsweise ungünstigeren unmittelbaren Lage an der B 8 wird für die unmittelbar der Wohnnutzung zuzuordnende Hauptgrundstücksfläche ein Bodenwert von

370 €/m²

als sachgerecht angesetzt.

Die Größe dieser Hauptnutzungsfläche wird mit rd. 650 m² angesetzt. Hierbei wird berücksichtigt, dass für die unmittelbar angrenzende Wohnbodenrichtwertzone Grundstücksgrößen von rd. 500 bis 700 m² zugrunde gelegt werden. Die gewählte Fläche von rd. 650 m² liegt innerhalb dieser Größenordnung und wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauung und Grundstücksnutzung als sachgerechte Abgrenzung der unmittelbar der vorhandenen Einfamilienhausbebauung zuzuordnenden Hauptgrundstücksfläche angesehen. Sie umfasst neben der Gebäudegrundfläche insbesondere die üblichen Zugangs-, Zufahrts- und wohnungsnahen Freiflächen.

Damit ergibt sich:

$$650 \text{ m}^2 \times 370 \text{ €/m}^2 = 240.500 \text{ €}$$

Garten- und Hinterland innerhalb der Satzungsabgrenzung – rd. 421 m²

Von der innerhalb der Satzungsabgrenzung gelegenen Gesamtfläche von rd. 1.071 m² verbleibt nach Abzug der Hauptnutzungsfläche eine rückwärtige Teilfläche von rd.

$$1.071 \text{ m}^2 - 650 \text{ m}^2 = 421 \text{ m}^2.$$

Diese Fläche ist zwar planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet, weist jedoch gegenüber der unmittelbar der Wohnbebauung dienenden Hauptnutzungsfläche eine deutlich geringere wirtschaftliche Nutzungsqualität auf. Sie wird als ergänzendes Garten- und Hinterland beurteilt.

Zur Ableitung des Wertansatzes werden die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis veröffentlichten Untersuchungen zu unselbstständigen Teilflächen herangezogen. Für „Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland“ weist der Gutachterausschuss einen Mittelwert von 35 % und einen Median von 25 % des Baulandwerts aus.

Aufgrund der Größe der vorhandenen Gesamtfreiflächen und der gegenüber der Hauptnutzungsfläche deutlich untergeordneten wirtschaftlichen Bedeutung wird der Median von 25 % des für die Hauptnutzungsfläche angesetzten Bodenwerts verwendet.

Hieraus ergibt sich:

$$370 \text{ €/m}^2 \times 25 \% = \mathbf{92,50 \text{ €/m}^2}$$

und damit:

$$421 \text{ m}^2 \times 92,50 \text{ €/m}^2 = 38.942,50 \text{ €}$$

rd. 38.943 €.

Garten- und Hinterland im Außenbereich – rd. 639 m²

Die verbleibende Teilfläche von rd. 639 m² liegt außerhalb der Abgrenzungssatzung im Außenbereich und besitzt keine Baulandqualität.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliches Grünland beträgt in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone 2,10 €/m². Das Bodenrichtwertgrundstück ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der Nutzungsart Grünland ausgewiesen.

Die Teilfläche ist jedoch nicht mit einer isoliert gelegenen landwirtschaftlichen Grünlandfläche gleichzusetzen. Sie steht in unmittelbarem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem bebauten Hausgrundstück und erweitert dessen Garten- und Freiflächennutzung.

Für derartige Flächen veröffentlicht der Gutachterausschuss Rhein-Sieg-Kreis unter der Fallgruppe „Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ eigene Marktdaten. Danach beträgt der Mittelwert 10 % und der Median 5 % des für die Hauptnutzungsfläche abgeleiteten Bodenwerts.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Baulandqualität, der Lage im Außenbereich und zugleich des erhöhten Nutzwerts als unmittelbar arrondierende Freifläche des Hausgrundstücks wird der Median von 5 % des für die Hauptnutzungsfläche angesetzten Bodenwerts zugrunde gelegt.

Hieraus ergibt sich:

$$370 \text{ €/m}^2 \times 5 \% = \mathbf{18,50 \text{ €/m}^2}$$

und damit:

$$639 \text{ m}^2 \times 18,50 \text{ €/m}^2 = 11.821,50 \text{ €}$$

rd. 11.822 €.

Der Ansatz liegt damit deutlich über dem reinen landwirtschaftlichen Grünlandwert von 2,10 €/m², berücksichtigt jedoch ausdrücklich keine Bauerwartung oder zukünftige bauliche Nutzbarkeit.

Zusammenstellung des Bodenwerts

Teilfläche	Fläche	Wertansatz	Bodenwert
Hauptnutzungsfläche	650 m ²	370,00 €/m ²	240.500 €
Garten-/Hinterland, Innenbereich	421 m ²	92,50 €/m ²	38.942,50 €
Garten-/Hinterland, Außenbereich	639 m ²	18,50 €/m ²	11.821,50 €
Gesamt	1.710 m ²		291.264 €
Bodenwert Flurstück 14			gerundet: 291.000 €

Der Bodenwert des Flurstücks 14 wird damit zum Wertermittlungstichtag 29.06.2026 mit gerundet **291.000 EUR** angesetzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die Bodenwertermittlung erfolgt nach Maßgabe der §§ 40 bis 43 ImmoWertV.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, insbesondere der Gebäudeart, des Gebäudestandards und der Alterswertminderung, ermittelt. Grundlage hierfür bilden die für die jeweilige Gebäudeart maßgeblichen Normalherstellungskosten.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht bereits anderweitig erfasst sind, auf Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten, geeigneter Erfahrungssätze oder durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird der vorläufige Sachwert mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert. Der Sachwertfaktor ist unter Wahrung der Modellkonformität aus den hierfür geeigneten Daten des zuständigen Gutachterausschusses abzuleiten bzw. objektspezifisch anzupassen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert des Grundstücks unter Anwendung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen und deren Werteeinfluss nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurde, sind diese anschließend durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung dieser besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Normalherstellungskosten / durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die Normalherstellungskosten berücksichtigen insbesondere die Gebäudeart und den jeweiligen Gebäudestandard. Für das Bewertungsobjekt werden die Normalherstellungskosten auf die Brutto-Grundfläche bezogen. Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf ein einheitliches Basisjahr und werden mithilfe des maßgeblichen Baupreisindex auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor dient der Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes. Soweit der für die Wertermittlung herangezogene Sachwertfaktor unter Verwendung eines Regionalfaktors abgeleitet wurde, ist dieser zur Wahrung der Modellkonformität entsprechend zu berücksichtigen.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Bauteile, die bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudefläche nicht oder nicht ausreichend erfasst werden und einen wesentlichen Werteinfluss besitzen, können zusätzlich zu den durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes berücksichtigt werden.

Hierzu können insbesondere Balkone, Außentreppen, Eingangsüberdachungen, Dachgauben oder vergleichbare Bauteile gehören, soweit diese nicht bereits im jeweiligen Kostenkennwert oder anderweitig erfasst sind.

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen sind fest mit dem Gebäude verbundene Ausstattungen oder Einrichtungen, die über den für vergleichbare Gebäude üblichen Standard hinausgehen und bei der Einordnung des Gebäudestandards bzw. in den Normalherstellungskosten nicht bereits berücksichtigt wurden.

Soweit sie einen wesentlichen Werteinfluss besitzen, können sie gesondert berücksichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Sie ist entsprechend der Gebäudeart und dem Modell der zugrunde gelegten Wertermittlungsdaten anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Ausgangspunkt ist grundsätzlich die Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage. Unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, insbesondere durchgeführter Modernisierungen, Instandsetzungen oder unterlassener Instandhaltungen, kann die Restnutzungsdauer sachverständig angepasst werden.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Auf diese Weise wird die altersbedingte Wertminderung der baulichen Anlagen bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts berücksichtigt.

Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere außerhalb der Gebäude befindliche und mit dem Grundstück verbundene Anlagen, wie Ver- und Entsorgungsleitungen, befestigte Zugangs- und Zufahrtsflächen, Einfriedungen sowie Garten- und sonstige Grundstücksanlagen.

Soweit deren Wert nicht bereits anderweitig berücksichtigt ist, erfolgt die Bewertung auf Grundlage geeigneter Erfahrungswerte oder durch sachverständige Schätzung.

Sachwertfaktor

Der auf Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten ermittelte vorläufige Sachwert entspricht regelmäßig nicht unmittelbar dem am Grundstücksmarkt erzielbaren Preis.

Zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird daher ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor angewendet. Dieser bildet das Verhältnis zwischen den für vergleichbare Grundstücke erzielten Kaufpreisen und den nach dem jeweiligen Sachwertmodell ermittelten vorläufigen Sachwerten ab.

Bei seiner Anwendung ist auf eine Übereinstimmung zwischen dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses und der im Gutachten verwendeten Sachwertberechnung zu achten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen Verhältnissen oder den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Hierzu können insbesondere besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, ein besonderer Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen gehören.

Sie werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt, soweit ihr Werteeinfluss nicht bereits anderweitig in der Wertermittlung erfasst wurde.

Baumängel, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Baumängel, Bauschäden sowie ein besonderer Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen, soweit sie gegenüber dem für vergleichbare Objekte üblichen Zustand einen zusätzlichen Werteeinfluss besitzen.

Der Werteeinfluss ist marktbezogen zu beurteilen. Überschlägige Kostenansätze oder Kostenermittlungen können hierbei als Orientierung dienen; maßgeblich ist jedoch der Einfluss, den der jeweilige Umstand auf den am Grundstücksmarkt erzielbaren Preis ausübt.

Da im Rahmen einer Verkehrswertermittlung regelmäßig lediglich eine zerstörungsfreie, augenscheinliche Besichtigung erfolgt und keine technische Bauschadensdiagnostik Gegenstand des Auftrags ist, können erforderliche Instandsetzungs- oder Sanierungsaufwendungen grundsätzlich nur überschlägig beurteilt werden.

Ein im Rahmen der Wertermittlung angesetzter Wertabschlag stellt daher nicht zwingend die tatsächlich erforderlichen Kosten einer vollständigen technischen Mängelbeseitigung oder Modernisierung dar. Alters- und zustandsbedingte Umstände, die bereits bei der Bemessung der Restnutzungsdauer oder in anderen Wertermittlungsansätzen berücksichtigt wurden, dürfen hierbei nicht nochmals vollständig erfasst werden.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	767,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	314,00 m²	47,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	244.838,00 €	22.795,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	473.516,69 €	44.085,53 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	473.516,69 €	44.085,53 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	21 Jahre
• prozentual		68,75 %	65,00 %
• Faktor	x	0,3125	0,35
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	147.973,97 €	15.429,94 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		163.403,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.438,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	174.842,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	291.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	465.842,18 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	442.550,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000,00 €
Sachwert	=	402.550,07 €
	rd.	403.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zugrunde zu legen, die bei deren Ableitung verwendet wurden.

Die nachfolgende Sachwertermittlung erfolgt daher unter Beachtung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf veröffentlichten Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren sowie der hierfür maßgeblichen Modellparameter.

Berechnungsbasis

Eine prüffähige Berechnung der Brutto-Grundfläche lag nicht vor. Die Brutto-Grundflächen wurden daher anhand der in der Bauakte enthaltenen Bauzeichnungen und der daraus entnehmbaren Maßangaben überschlägig ermittelt.

Für das Einfamilienhaus wird eine Brutto-Grundfläche von rd. **314 m²**, für die Doppelgarage eine Brutto-Grundfläche von rd. **47 m²** der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten sind Modellgrößen innerhalb des Sachwertverfahrens. Sie dienen der modellhaften Ermittlung durchschnittlicher Herstellungskosten vergleichbarer baulicher Anlagen und stellen keine objektbezogene Baukostenberechnung dar.

Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der NHK 2010 entsprechend dem vom Gutachterausschuss angewandten Sachwertmodell und unter Berücksichtigung des maßgeblichen Baupreisindex.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

(Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf, Modellbeschreibung 2026, Tabelle NHK 2010).

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,3	0,4		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	3,3 %	58,8 %	36,1 %	1,8 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	3,3	21,61
2	725,00	58,8	426,30
3	835,00	36,1	301,44
4	1.005,00	1,8	18,09
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			767,44
gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 767,44 €/m² BGF
 rd. 767,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0			485,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Für die in den Normalherstellungskosten nicht erfasste Außentreppe mit Podest zum Hauseingang werden überschlägig 4.000 € als besonders zu veranschlagendes Bauteil angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Keine gesondert zu berücksichtigenden besonderen Einrichtungen vorhanden.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des für den Neubau von Wohngebäuden maßgeblichen Baupreisindex. Der Baupreisindex wird entsprechend dem zugrunde gelegten Sachwertmodell auf das Basisjahr der NHK 2010 bezogen. Zum Wertermittlungstichtag wird ein Indexfaktor von **1,934** angesetzt.

(Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden; Umrechnung auf das Basisjahr der NHK 2010.)

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Der zuständige Gutachterausschuss hat einen Regionalfaktor von 1,0 angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Bewertung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgt modellkonform zu dem vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Bewertungsmodell in Verbindung mit dem Bewertungsmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW.

Die Modellbeschreibung der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, Stand 2024) sieht für die Bewertung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen einen pauschalen Modellansatz nach Erfahrungswerten vor.

Der Gutachterausschuss berücksichtigt bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für die Außenanlagen regelmäßig einen pauschalen Ansatz von 6 % bis 8 % der vorläufigen Gebäudesachwerte. Aufgrund Art und Umfang der vorhandenen Außenanlagen wird im vorliegenden Fall ein mittlerer Ansatz von 7 % als sachgerecht angesehen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (163.403,91 €)	11.438,27 €
Summe	11.438,27 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der baulichen Anlagen wird gemäß § 38 ImmoWertV linear auf Grundlage des Verhältnisses von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser rd. 80 Jahre.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat in seinem Bewertungsmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, die im vorliegenden Fall modellkonform angesetzt wird.

Restnutzungsdauer

Ausgangspunkt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist die Differenz zwischen der für die Gebäudeart zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Gebäudealter. Unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, insbesondere durchgeführter Modernisierungen und des vorhandenen Instandhaltungszustands, kann die Restnutzungsdauer entsprechend dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV modifiziert werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1960 errichtete Gebäude wurde im Laufe der Zeit in Teilbereichen modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die durchgeführten Modernisierungen nach der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 ImmoWertV 2021 bewertet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von maximal 20 Punkten). Die Bewertung der einzelnen Bauteile erfolgte wie folgt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale	Tatsächliche Punkte	Jahr	Begründung
--------------------------	----------	---------------------	------	------------

(vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		g
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		4,0	0,0		

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads " kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV " eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Für die 1987 errichtete Doppelgarage ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einem Gebäudealter von rd. 39 Jahren eine Restnutzungsdauer von rd. 21 Jahren. Eine darüber hinausgehende Modifizierung wird nicht vorgenommen.

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 25 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV wie folgt berechnet:

Alterswertminderungsfaktor EFH = $RND / GND = 25 / 80 = 0,3125$

Alterswertminderungsfaktor Doppelgarage = $RND / GND = 21 / 60 = 0,35$

Sachwertfaktor

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf veröffentlichte Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise herangezogen.

Das Bewertungsgrundstück ist dem Bodenwertniveau von 301 €/m² bis 460 €/m² zuzuordnen. Für einen vorläufigen Sachwert von 450.000 € weist der Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor von 0,96, für einen vorläufigen Sachwert von 475.000 € einen Faktor von 0,94 aus.

Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert von rd. 466.000 € ergibt sich durch lineare Interpolation ein Sachwertfaktor von rd. 0,95. Dieser wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Hinweis:

Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Baumängel, Bauschäden und sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind im vorläufigen Sachwert und im angewendeten Sachwertfaktor

nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden daher nach der Marktanpassung separat gewürdigt. Eine Doppelberücksichtigung wird vermieden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Bei der Ortsbesichtigung wurden insbesondere Instandsetzungs- und Schadensmerkmale an den Balkon- und Geländer Konstruktionen, der Dachterrasse und den Fassadenflächen sowie

Feuchtigkeitsserscheinungen in Teilbereichen des Kellergeschosses und in dem unterhalb des Balkons gelegenen Raum festgestellt. An der Balkonkonstruktion waren teilweise deutliche Abplatzungen und Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar; Teilbereiche waren abgestützt. Eine statische bzw. weitergehende technische Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Darüber hinaus bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der älteren Ölzentralheizung.

Unter Berücksichtigung der augenscheinlich festgestellten Schäden sowie des hieraus für einen durchschnittlichen Marktteilnehmer resultierenden Instandsetzungs- und Risikobedarfs wird ein marktbezogener Wertabschlag von insgesamt **rd. 40.000 €** als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Der Ansatz stellt keine vollständige technische Kostenermittlung für die Mängel- und Schadensbeseitigung dar. Insbesondere wurden die Ursachen der festgestellten Feuchtigkeitsserscheinungen und der konstruktive Zustand der Balkonanlage nicht technisch untersucht. Alters- und modernisierungsbedingte Umstände, die bereits bei der Bemessung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden, werden nicht nochmals vollständig erfasst.

4.5 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Zur Plausibilisierung des im Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrswerts werden ergänzend die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf veröffentlichten durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser herangezogen.

Für Grundstücke mit einem Bodenwertniveau von 301 €/m² bis 460 €/m² weist der Grundstücksmarktbericht 2026 für Einfamilienhäuser der Baujahresgruppe 1960 bis 1969 auf Grundlage von 114 ausgewerteten Kauffällen einen mittleren Kaufpreis von rd. 2.800 €/m² Wohnfläche aus.

Der nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitete Wert von rd. 403.000 € entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 152 m² einem Wert von rd. 2.650 €/m² Wohnfläche. Er liegt damit unterhalb des vom Gutachterausschuss für die entsprechende Baujahres- und Bodenwertgruppe ausgewiesenen mittleren Kaufpreises. Unter Berücksichtigung des festgestellten Instandsetzungs- und Schadensbedarfs sowie der weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird, das im Sachwertverfahren ermittelte Ergebnis als marktgerecht und plausibel angesehen.

Hinweis zur Berücksichtigung einzelner Bauteile

Der nachträglich ausgebaute Spitzboden wurde mangels entsprechender Genehmigungsunterlagen weder als Wohnfläche noch mit einem gesonderten werterhöhenden Ansatz berücksichtigt.

Für die vorhandene Carport-/Stellplatzkonstruktion, für die in den eingesehenen Bauakten keine entsprechenden Genehmigungsunterlagen vorgefunden wurden, erfolgt ebenfalls kein gesonderter Wertansatz.

4.6 Verkehrswert

Für Grundstücke der vorliegenden Art bildet das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der örtlichen Grundstücksmarktverhältnisse eine geeignete Grundlage zur Ableitung des Verkehrswerts.

Der im Sachwertverfahren ermittelte Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **rd. 403.000 €**. Das Ergebnis wird durch die herangezogenen Marktdaten des Gutachterausschusses gestützt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage sowie einer Doppelgarage bebaute Grundstück in

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Uckerath	1206	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Uckerath	16	14

wird zum Wertermittlungstichtag 29.06.2026 mit rd.

403.000 €

in Worten: vierhundertdreitausend Euro

ermittelt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts Flurstück 15

5.1 Verfahrenswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Der Verkehrswert wird daher im Wesentlichen durch den Bodenwert bestimmt.

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann hierbei ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Für die vorliegende Grundstücksqualität steht ein vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelter Bodenrichtwert zur Verfügung. Die Wertermittlung erfolgt daher im Vergleichswertverfahren auf Grundlage des objektspezifisch gewürdigten Bodenrichtwerts.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenrichtwert

Das Flurstück 15 weist eine Grundstücksfläche von 5.945 m² auf und ist unbebaut. Nach den vorliegenden planungsrechtlichen Informationen liegt das Grundstück vollständig im Außenbereich und innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Eine bauliche Nutzung im Sinne einer Wohn- oder Gewerbenutzung wird der Wertermittlung nicht zugrunde gelegt.

Für Grundstücke dieser Art wird der Bodenwert auf Grundlage des vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerts für landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen ermittelt.

Zum Wertermittlungsstichtag beträgt der maßgebliche Bodenrichtwert für Grünland 2,10 €/m².

Eine weitergehende Beurteilung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit, insbesondere unter Heranziehung von Boden- oder Ackerzahlen, erfolgt nicht. Eine landwirtschaftlich-fachgutachterliche Bewertung ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

5.2.2 Bodenwertberechnung

Das Flurstück wird entsprechend seiner tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation als unbebaute Grünlandfläche im Außenbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets bewertet. Eine darüberhinausgehende höherwertige Grundstücksqualität, insbesondere als Bauland oder Bauerwartungsland, wird nicht unterstellt.

Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks und den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks, die einen belastbaren Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden, werden nicht festgestellt. Der Bodenrichtwert von **2,10 €/m²** wird daher unverändert der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Der Bodenwert ergibt sich damit wie folgt:

$$5.945 \text{ m}^2 \times 2,10 \text{ €/m}^2 = 12.484,50 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Flurstücks 15 wird zum Wertermittlungsstichtag daher mit gerundet 12.500 € angesetzt.

5.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster geführte Altablagerung wurde im Jahr 2006 untersucht. Die chemischen Untersuchungsergebnisse waren nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises unauffällig; der Flächenstatus lautet „kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“.

Da der Wertermittlung die derzeitige Grundstücksqualität als Grünlandfläche im Außenbereich zugrunde liegt und keine sensiblere Nutzung unterstellt wird, wird hieraus **kein gesonderter wertmindernder Ansatz** abgeleitet.

5.3 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück im Außenbereich. Der Verkehrswert wird aus dem im Vergleichswertverfahren unter Heranziehung des maßgeblichen Bodenrichtwerts ermittelten Bodenwert abgeleitet.

Der ermittelte Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. **12.500 €**.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Uckerath	1206	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Uckerath	16	15

wird zum Wertermittlungstichtag 29.06.2026 mit rd.

12.500 €

in Worten: zwölftausendfünfhundert Euro

ermittelt.

6 Zusammenfassung der ermittelten Verkehrswerte

Zum Wertermittlungstichtag 29.06.2026 wurden für die im vorliegenden Verfahren zu bewertenden Grundstücke folgende Verkehrswerte ermittelt:

Flurstück 14

mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage sowie einer Doppelgarage bebaut

403.000 €

Flurstück 15

unbebautes Grundstück im Außenbereich, innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets

12.500 €

Summe der Einzelverkehrswerte: 415.500 €

Die Summe stellt die rechnerische Addition der für die rechtlich selbständigen Grundstücke jeweils gesondert ermittelten Verkehrswerte dar.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eitorf, 13.08.2026

1. Urheberschutz

Das Gutachten einschließlich aller darin enthaltenen Karten, Pläne, Daten, Fotografien und sonstigen Inhalte ist urheberrechtlich geschützt (§§ 2, 72 UrhG). Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ausschließlich vom Auftraggeber für den im Vertrag benannten Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder anderweitige Nutzung (ganz oder in Auszügen) durch Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Genehmigung des Auftragnehmers zulässig. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht nicht.

Die im Gutachten enthaltenen Karten, Lagepläne, Luftbilder und vergleichbare Darstellungen unterliegen ebenfalls besonderen urheberrechtlichen Schutzrechten und dürfen nicht separat oder zu anderen Zwecken verwertet werden.

Die Veröffentlichung des Gutachtens im Internet ist nicht für kommerzielle Zwecke gestattet. Im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren ist eine Veröffentlichung bis zum Abschluss des Verfahrens zulässig, in allen anderen Fällen max. 6 Monate ab Zustellung an den Auftraggeber. Weitergehende Veröffentlichungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung.

2. Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die ordnungsgemäße, sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes auf Basis der zum Bewertungstichtag verfügbaren und zur Verfügung gestellten Informationen.

Für vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen – auch der gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder Erfüllungsgehilfen – sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit und bei Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie ist die Haftung unbeschränkt. Gleiches gilt für eine mögliche Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz und bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

Für Schäden, die auf einfacher Fahrlässigkeit beruhen, ist die Haftung auf die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) beschränkt. Die Ersatzpflicht ist insoweit auf den vertragstypisch

vorhersehbaren Schaden begrenzt. Eine weitergehende Haftung ist ausgeschlossen.

Die persönliche Haftung von Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertretern und Angestellten für durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden ist ausgeschlossen.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Daten und Informationen Dritter ist – soweit dem Auftragnehmer kein eigenes vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last fällt – auf die Höhe des möglichen Rückgriffs des Auftragnehmers gegen den jeweiligen Dritten begrenzt.

Die Gesamthaftung aus dem Gutachtensauftrag ist – außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Haftungsfällen – auf maximal 1.000.000,00 EUR pro Auftrag beschränkt.

3. Datenschutz

Soweit im Rahmen der Gutachtenerstellung personenbezogene Daten verarbeitet werden, erfolgt dies auf Grundlage der einschlägigen Datenschutzgesetze, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG). Personenbezogene Daten werden ausschließlich für den Zweck der Gutachtenerstellung und auftragsbezogenen Kommunikation verarbeitet. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt, sofern und soweit dies für die Auftragserfüllung, zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen oder aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen erforderlich ist.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, – soweit erforderlich – im Vorfeld eine Einwilligung der Betroffenen zur Übermittlung und Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten einzuholen.

Der Auftragnehmer informiert den Auftraggeber, dass betroffene Personen ein Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung haben. Weitere Informationen sind der Datenschutzerklärung auf der Website des Auftragnehmers zu entnehmen.

4. Gerichtsstand und Rechtswahl

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gutachtenvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Auftragnehmers.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden – Energieeinsparungsverordnung; seit 01.11.2020 außer Kraft und durch das GEG abgelöst

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“, Ausgabe Februar 1962; im Oktober 1983 zurückgezogen

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [01] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stand 2026
- [02] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stand 2026
- [03] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [04] Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, Köln 2023
- [05] Schmitz, Krings u.a.: *Baukosten 2024/25*, 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [06] Grundstücksmarktbericht 2026 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- [07] BORIS.NRW – Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, entwickelten Softwareprogramms „**Sprengnetter ProSa**“, **Version 36.26.2.0**, erstellt.