

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung Pedro Lourenço
Frankfurter Straße 10, 53840 Troisdorf



Mitgliedsnummer: EU#DE/6009

Prüfziffer: VI-DE89842

Gutachten über den Verkehrswert
(i. S. d. §194 Baugesetzbuch)
über das bebaute Grundstück mit
Zweifamilienhaus „XXXXX, 53773 Hennef/Oberaul



1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	3
3 Vorbemerkungen	4
4 Beschreibung des Bewertungsobjekts	5
4.1 Lage	5
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude	11
4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung	15
5 Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
5.1 Vergleichswertverfahren	17
5.2 Ertragswertverfahren	18
5.3 Sachwertverfahren	18
6 Bodenwertermittlung	19
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben	20
6.2 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)	20
6.3 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	21
6.4 Zusammenfassung Bodenwert	21
7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	22
7.1 Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	22
7.2 Wohn / Nutzflächenberechnung	24
8 Sachwertermittlung	26
8.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude	27
8.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung	27
8.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
9 Verkehrswert	32
10 Verzeichnis der Anlagen	33

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus XXXXXXXXXX, 53773 Hennef-Oberaul
Grundstücksfläche (gesamt):	1.515,00 m ²
Bruttogrundfläche (gesamt):	421,10 m ²
Wohnfläche (gesamt):	316,17 m ²
Wertermittlungstichtag:	13.05.2015

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	13051514
Auftraggeber:	XXXXXXXXXX
Aktenzeichen des Auftraggebers:	13051514
Eigentümer:	XXXXXXXXXX
Objektart:	Zweifamilienhaus
Lage:	XXXXXXXXXX in 53773 Hennef-Oberaul
Grundbuch- u. Katasterangaben:	XXXXXXXXXX
Gutachtenerstellung zum Zweck:	des Verkaufs
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2015
Auftragsdatum:	13.05.2015
Ausfertigungsdatum:	08.06.2015
Tag der Ortsbesichtigung:	13.05.2015
Teilnehmer am Ortstermin:	XXXXXXXXXX
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Lageplan Grundrisskizzen Fotos Bei dem Objekt handelt es sich um ein 2-Familienhaus welches im Jahr 1997 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. Im Jahr 2005 wurde das Objekt um eine Wohneinheit erweitert.
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Ort:	Hennef
Einwohnerzahl:	ca. 46
Ortsbeschreibung:	Hennef (Sieg) ist eine Stadt im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen mit rund 100 Ortschaften am Fluss Sieg. Die Zahl der Ortschaften liegt noch höher, wenn man die Ortsteile, die zu Ortschaften gruppiert sind, berücksichtigt. Daher trägt Hennef auch den Beinamen „Stadt der 100 Dörfer“.
Ortsteil:	Oberaul
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 420
Ortsteilbeschreibung:	ist ein Ortsteil der Stadt Hennef (Sieg) im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen.
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	<p>Hennef liegt zwischen Bergischem Land und Westerwald am Anfang des Mündungstals der Sieg, etwa 30 km Luftlinie südöstlich von Köln und 14 km Luftlinie in ost-nordöstlicher Richtung von Bonn aus.</p> <p>Im Westen grenzen Siegburg und Sankt Augustin an das Stadtgebiet, im Norden die Gemeinden Neunkirchen-Seelscheid und Ruppichteroth, im Osten die Gemeinde Eitorf, im Südosten die Verbandsgemeinde Asbach in Rheinland-Pfalz und im Süden Königswinter.</p> <p>Stadtgliederung</p> <p>Das Gebiet der Stadt ist etwa 105 Quadratkilometer groß. Damit ist Hennef nach Windeck die flächenmäßig zweitgrößte Kommune des Rhein-Sieg-Kreises. Hennef besteht aus dem Zentrum, das mit Geistingen im Südwesten sowie Warth im Osten zusammengewachsen ist, sowie weiteren zum Teil weit verstreuten Ortschaften. Die Eisenbahntrasse trennt die Stadtteile Geistingen und Warth auf der einen Seite und Hennef auf der anderen Seite. Mehrere Bahnübergänge und eine Brücke überwinden die Bahnstrecke. Zwischen den</p>

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung DGSV

Frankfurter Straße 10 in 53840 Troisdorf Telefon: 02241/9725072 Fax: 02241/9725073

Querungsmöglichkeiten für Autos liegt jedoch mitunter ein Kilometer Wegstrecke.

Durch das Stadtzentrum führt die Frankfurter Straße (früher B 8, heute Landesstraße 333). Zu beiden Seiten befinden sich neben der City mit dem gewerblichen Einzelhandel hauptsächlich Wohngebiete – unterbrochen von einigen Mischgebieten. Im Osten Hennefs – am Hossenberg – ist ein neues Gewerbegebiet entstanden. Außerdem existiert am Rande des Zentrums im Ortsteil Geistingen das etwa 50.000 Quadratmeter große Gelände des Kurparkes, das als Sondernutzungsfläche zu Erholungszwecken ausgeschrieben ist. Das Rathaus befindet sich, zusammen mit dem Marktplatz, im Zentrum Hennefs an der Frankfurter Straße und in der Nähe der Sieg. Die übrige Hennefer Innenstadt ist vor allem als Wohngebiet ausgewiesen.

Hennef liegt an der Sieg. Seit 2005 besteht am neu gestalteten Chronos-Areal eine durchgängige Uferpromenade, die Fahrradfahrer und Fußgänger nutzen können. Alternativ kommt man über einen Rad- und Wanderweg zur Sieg. Im Ortsteil Weingartgasse befindet sich direkt an einer Fußgängerbrücke über die Sieg ein Ausflugslokal mit Außengastronomie.

Neben dem westlichen Gewerbegebiet in Stoßdorf, in dem einige Großunternehmen ihren Stammsitz haben und an dessen Rand sich auch das Messegebäude sowie einige Supermärkte befinden, liegt der Ort Stoßdorf. Zur Sieg hin befinden sich vor allem landwirtschaftliche Flächen.

Die übrigen Ortschaften sind weitgehend in sich geschlossen und oftmals aus Hofanlagen hervorgegangen. Eine Ausnahme bilden die Ortsteile Uckerath, Bierth und Lichtenberg. Durch vermehrte Bautätigkeit wachsen diese immer mehr zusammen. Uckerath bildet das größte Subzentrum in Hennef. Es liegt direkt an der Grenze Nordrhein-Westfalens zur Gemeinde Asbach in Rheinland-Pfalz.

nächstgelegene Orte / Städte:

Nächstgelegene größere Orte sind Siegburg, Sankt Augustin und Bonn

Landeshauptstadt:

Düsseldorf

Bundesstraßen:

Bundesstraße 8 und Bundesstraße 478

Autobahnzufahrten:	Hennef liegt mit drei Autobahnanschlussstellen an der A 560, die ein Zubringer zur A 3 ist.
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	In Hennef ist ein Bahnhof an der Siegstrecke und der S 12, die einen weiteren Bahnhof bei Stadt Blankenberg hat. In Hennef-Ost (Weldergoven) wurde im August 2012 der neue Haltepunkt Hennef Im Siegbogen eingeweiht. Die Stadt gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Sieg an. Der Buslinienverkehr in Hennef wird durch die Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft gestellt. Es verkehren auch einzelne Linien der Verkehrsbetriebe Regionalverkehr Köln und Martin Becker.
nächstgelegene Flughäfen:	Nächstgelegener Flughafen, ist der Konrad-Adenauer-Flughafen (CGN) dieser liegt ca. 30km von Oberaul entfernt. Der Flughafen Köln/Bonn „Konrad Adenauer“ (ICAO: EDDK, IATA: CGN, auch Köln Bonn Airport oder Flughafen Köln-Wahn) ist ein internationaler Verkehrsflughafen und liegt am südöstlichen Stadtrand in Köln-Grengel sowie zu Teilen in Troisdorf. Er ist rund 15 km vom Kölner Stadtzentrum und rund 16 km in nordöstlicher Richtung vom Bonner Stadtzentrum entfernt. .

Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:	Standrand reines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße
öffentlicher Nahverkehr:	Bus
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 2 Kilometer zu Geschäften: ca. 2 Kilometer zu Bus/Straßenbahn: ca. 5 Fußminuten zum Bahnhof: ca. 2 Kilometer
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	mittel
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	ländlich
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	moderne Bebauung

Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung aufglockerte Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig überw. mehrgeschossig
Immissionen:	keine geringe Straßenverkehr Landwirtschaft
Topographische Grundstückslage:	eben leichte Hanglage
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform Handtuchgrundstück
Straßenzugang, Zuweg	direkt

4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten:	Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.
Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden <ul style="list-style-type: none"> - beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden - bei Beleihungen berücksichtigt werden - bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt

Bodenordnungsverfahren:	werden. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	auftragsgemäß nicht festgestellt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt

Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § BauGB zu beurteilen.
----------------	---

4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweise während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Bei dem bewerteten Objekt handelt es sich um ein freistehendes Dreifamilienhaus, dieses wird zu 1/3 zu 2/3 vom Eigentümer selbst genutzt.

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit 1 Hauptgebäude

2 Gartenhäuschen

1 Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 6 Stellplätze.

Erschließung

Art der Straße:	Landstraße Durchgangsstraße Wohnstraße Anliegerstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	teilweise ausgebaut nicht ausgebaut Gehwege fehlen
Straßenbelag:	Bitumen Betonverbundpflaster
Parkplätze im näheren Umfeld:	nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss Kabelfernsehen
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung einseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Anmerkungen zum Baugrund:	XXXXXXXXXX
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw.

	Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
--	--

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Wegebefestigung Hofbefestigung befestigte Stellplatzfläche/n Gartenanlagen und Pflanzungen Standplatz für Mülltonnen Einfriedung / Zaunanlage
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Asphalt Pflaster Kies / Splitt
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	gehoben
Anmerkungen:	Sehr gepflegte und detaillierte Anlage mit Teichanlage
Art des Nebengebäudes:	Carport überdachte Stellplätze
Ausführung und Bauweise:	Leichtbau / Holz

4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude

Sehr gepflegtes Anwesen ohne erkennbaren Sanierungsstau oder Bauschäden

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1997
Anzahl der Geschosseinheiten:	3
Anzahl der Wohneinheiten:	3
Anteil Wohnen:	100,00 %
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung DGSV

Frankfurter Straße 10 in 53840 Troisdorf Telefon: 02241/9725072 Fax: 02241/9725073

Keller	teilweise unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen vorgehängte Fassade
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Art und Ausführung Fundamente:	Einzelfundamente Plattenfundamente sonstige Gründungen Abdichtung
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton Mauerwerk

Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:	Bruchstein Mauerwerk verputzt gestrichen
Kellerinnenwände:	Stahlbeton, Beton Mauerwerk verputzt gestrichen
Art der Außenwände:	mehrschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Beton Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Wärmedämmverbundsystem Putz
Tragwände innen:	Stahlbeton Mauerwerk Mauerwerk verputzt Holzkonstruktion

sonstige Innenwände:	Mauerwerk Leichtbauelemente Gipskarton
Decken	
Boden im Keller:	Betonboden Estrich Fliesen
Kellerdecke:	Trägerdecke
Geschossdecken:	Trägerdecke Holzbalkendecke
Decke über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Treppen	
vorhandene Treppen:	Geschosstreppe/n Kellertreppe/n innen Treppe zum Dachraum
Treppen: Bauart und Belag:	Beton (massiv) Naturstein Holz Beton / Anstrich
Dach	
Dachkonstruktion / Tragwerk:	Pfettendach Sparrendach Holzkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	Betondachstein Zinkblech wärmegeklämmt Hochwertiges Dämmsystem (mehrschalig)
Regenrinnen und Fallrohre:	Titanzink

Haustechnik

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:	Fußbodenheizung
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kupfer Kunststoff Edelstahl aus Baujahr
Abwasser:	Gussrohre Kunststoffrohre aus Baujahr Kanaluntersuchung durchgeführt
Heizungsrohre:	Kupfer Edelstahl aus Baujahr
Elektroinstallation:	moderne zeitgemäße Ausstattung, Ausstattungswert 2 nach RAL RG 678
Fernmeldetechnik:	einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Balkon Terrasse
---------------------	--------------------

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut
Instandsetzungsbedarf:	kein Bedarf
Modernisierungsbedarf:	kein Bedarf geringfügig erforderlich
Belichtung, Besonnung:	gut

Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	keine Schäden / Mängel erkennbar
--	----------------------------------

4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung	
Fußböden allgemein:	Laminat Fliesen Marmor / Granit
Fußböden in Küche und Bad:	Fliesen Marmor / Granit
Bekleidung Wände allgemein:	Putz Anstrich Tapeten Fliesen Fliesenspiegel Gipskarton
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Putz Anstrich Fliesen Fliesenspiegel
Bekleidung der Decken:	Putz Anstrich Gipskarton
Art und Material der Fenster:	Holzfenster
Art der Verglasung:	Isolierglas
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	bessere
Art und Material der Türen und Zargen:	Holztüren mit Glasschnitt Echtholz furnier Gestrichen / lackiert
Elektroinstallation:	zeitgemäßer Standard
Qualität der sanitären Anlagen:	zeitgemäßer Standard gehobener Standard
sanitäre Ausstattung:	Badewanne Dusche Waschtisch

Heizung:

Handwaschbecken

WC

Fußbodenheizung

5 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 8 Abs. 1 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

5.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur

Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

5.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

5.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 21–23 ImmoWertV) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

6 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte und auch statistische Auswertungen von Zeitungsannoncen und Maklerangeboten), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §15 der ImmoWertV zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsverfahren § 15 Abs. 1 Satz 3 und 4 ImmoWertV) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung DGSV

Frankfurter Straße 10 in 53840 Troisdorf Telefon: 02241/9725072 Fax: 02241/9725073

Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

6.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Siegburg	XXXX	XXXXXXXXXX	X	X	1.515,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					1.515,00 m²

6.2 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Hauptgebäude

Geschoss/Grundrissebene	Herleitung	Geschossfläche
Geschoss 1	Wohnen	164,60 m ²
Geschoss 2	Wohnen	98,40 m ²
Geschoss 3	Wohnen	45,89 m ²
Summe aller Geschossflächen		308,89 m²

Zusammenfassung der Geschossflächen aller Gebäude

Gebäude	Geschossfläche
Hauptgebäude	308,89 m ²
Sonstige Gebäudeflächen	13,50 m ²
Summe der Geschossflächen aller Gebäude	322,39 m²

Berechnung der GFZ	
Geschossfläche	322,39 m ²
anrechenbare Grundstücksgröße	1.515,00 m ²
GFZ (322,39 m² / 1.515,00 m²)	0,21

6.3 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **135,00 € / m² zum Stichtag 13.05.2015** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	13.05.2015	13.05.2015
Bodenrichtwert:	135,00 € / m ²	
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m ² zum Stichtag 13.05.2015	135,00 €
Bodenwert je m²	= 135,00 €

Wert des verzinslichen Grundstücksteils	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	1.515,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x 135,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= 204.525,00 €

6.4 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	204.525,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	– 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 204.525,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
Bodenwert (gesamt)	204.525,00 €

7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

7.1 Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NW) angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

7.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend
tatsächliches Baujahr	1997
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren	•				(2)	
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	•				(2)	
▶ Modernisierung der Heizungsanlage	•				(2)	
▶ Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
▶ Modernisierung von Bädern	•				(2)	
▶ Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	•				(2)	
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	3,00
Summe					(20)	3,00

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren:

Gebäudealter	----- Modernisierungsgrad -----				
	<= 1 Punkt	4 Punkte	8Punkte	13Punkte	>= 18 Punkte
70	11	19	28	38	49
65	12	19	29	39	49
60	14	21	30	40	50
55	16	23	31	41	50
50	20	25	33	42	51
45	25	28	35	43	52
40	30	32	37	45	53
35	35	36	40	47	54
30	40	40	43	49	55
25	45	45	47	51	57
20	50	50	51	54	58
15	>55<	>55<	55	57	60
10	>60<	>60<	60	60	62
5	65	65	65	65	65
0	70	70	70	70	70

Die Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer erfolgt durch Interpolation im markierten Bereich der Tabelle unter Berücksichtigung der vergebenen Modernisierungspunkte und dem Gebäudealter von 18 Jahren.

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie	52 Jahre
---	-----------------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen Modernisierungspunkten ergibt sich für das Gebäude keine Verlängerung der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des tatsächlichen Baujahrs.	
fiktives Baujahr Hauptgebäude	1997

7.2 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben

zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Wohnung 1		165,60
Wohnung 2		105,66
Wohnung 3		44,91
Summe aller Flächen		316,17

8 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

Der Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie gegebenenfalls dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 10 bis 12 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer / Alterswertminderung, Baumängel und Schäden sowie besondere wertbeeinflussende Umstände) abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungswerten abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

8.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Incl. 17% BNK)		1.110,00 €
Baupreisindex (BPI) am 13.05.2015, Basis 2010 = 100		110,60
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m ² (Incl. 17% BNK)		1.227,66 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m ² ca.	x	421,10 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (421,10 m ² x 1.227,66 €) am Wertermittlungsstichtag	=	516.967,63 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	516.967,63 €
26,00 % des Neuwertes als technische Alterswertminderung (linear)	-	134.411,58 €
Zeitwert Hauptgebäude	=	382.556,04 €

8.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:		
Hauptgebäude		382.556,04 €
Zeitwert Garagen und Stellplätze pauschal zum Zeitwert	+	8.000,00 €
Außenanlagen (5% des vorläufigen Sachwerts)	+	19.127,80 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	204.525,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	614.208,84 €
Marktanpassungsfaktor (Faktor: 0,93)	-	42.994,62 €
614.208,84€ x 0,93 = 571.214,22 €		
571.214,22 € - 614.208,84 = -42.994,62 €		
marktangepasster Sachwert	=	571.214,22 €

8.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 13.05.2015 und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Mauerwerk/Wände	$(51,20 \cdot 0,40) + (38,50 \cdot 0,17)$	27,03 m ²
Schlafzimmer	$20,60 + 11,10 + 28,80 + 15,00$	75,50 m ²
Flur/Diele	$10,65 + 12,10 + 2,20$	24,95 m ²

Bad/WC	5,40+3,20	8,60 m ²
Kammer		1,72 m ²
Mauerkwerk/Wände	(53,20*0,40)+(33,70*0,17)	27,01 m ²
Freiflächen	4,60+6,40+8,00	19,00 m ²
Wohnen	21,10+18,96	40,06 m ²
Bad/WC	7,90+2,50	10,40 m ²
Diele/Flur	11,66+12,60+3,70	27,96 m ²
Arbeit		15,00 m ²
Mauerkwerk/Wände	(54,55*0,40)+(37,90*0,17)	28,26 m ²
Wohnen/Kochen	20,60	20,60 m ²
Schlafen		11,10 m ²
HWR		5,34 m ²
Diele/Flur	6,50+2,50+2,25+13,80	25,05 m ²
Küche		21,00 m ²
Bad/WC	4,16+3,00	7,16 m ²
Gäste		15,00 m ²
Keller		10,36 m ²
Summe der Bruttogrundfläche		421,10 m²

Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 22 ImmowertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellkosten	Herstellkosten
modifizierter Herstellungswert	1.108,28 € berechnete NHK je m ² BGF
Daraus abgeleitete NHK	1.110,00 €/m²

Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	655,00 €
Stufe 2	725,00 €
Stufe 3	835,00 €
Stufe 4	1.005,00 €
Stufe 5	1.260,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil %	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	23				50 %	50 %	260,48 €/m ²
Dach	15				50 %	50 %	169,88 €/m ²
Fenster und Außentüren	11			50 %	50 %		101,20 €/m ²
Innenwände und -türen	11			50 %	50 %		101,20 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11			50 %	50 %		101,20 €/m ²
Fußböden	5				50 %	50 %	56,63 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9			50 %	50 %		82,80 €/m ²
Heizung	9			50 %	50 %		82,80 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6			100 %			50,10 €/m ²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010							1.006,29 €/m²

8.3.1 Marktanpassung und Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Marktanpassungsfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Marktanpassungsfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Marktanpassungsfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand

bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 21 - 23 der ImmoWertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den §§ 8 – 14 der ImmoWertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Marktanpassungsfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Marktanpassungsfaktor:

Marktanpassungsfaktor	0,93
------------------------------	-------------

Der vorstehende Marktanpassungsfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

9 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Sachwert:	(1.806,67 € pro m ² Nutzfläche)	571.214,22 €
-----------	--	--------------

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Hennef-Oberaul, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Zweifamilienhaus Am Bachgarten 8, 53773 Hennef-Oberaul“ zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2015 sachverständig geschätzt auf

Verkehrswert zum Stichtag 13.05.2015	<u>571.000,00€</u>
---	---------------------------

Der Verkehrswert kann auf die einzelnen Flurstücke näherungsweise wie folgt aufgeteilt werden:

Slegburg, Bl unbek., Gem Lauthausen, Fl 3, FlSt 3	0,00
---	------

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt und beinhaltet die derzeit gültige Mehrwertsteuer.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Troisdorf, den 08.06.2015

Pedro Lourenço

10 Verzeichnis der Anlagen

- A. Bodenrichtwert Oberaul (Hennef Sieg)
- B. Flurkarte Am Bachgarten 8, 53773 Hennef
- C. Mietspiegel Oberaul und Umgebung

Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag Köln, Fachbuch und Kompendium

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der zuletzt veröffentlichten Fassung vom 21. Juni 2002 BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 WertV: Wertermittlungsverordnung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert am 18. August 1997 WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (WertR 2006) vom 1. März 2006 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)