

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)
des bebaute Grundstück mit
Mehrfamilienhaus, XXXXXXXXXXXX in Siegburg



Stadt Siegburg

GutachtenNr.: GU171213/1

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	4
3 Vorbemerkungen	5
4 Beschreibung des Bewertungsobjekts	6
4.1 Lage	6
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude	12
4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung	17
5 Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
5.1 Vergleichswertverfahren	19
5.2 Ertragswertverfahren	20
5.3 Sachwertverfahren	20
6 Bodenwertermittlung	21
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben	22
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	22
6.3 Zusammenfassung Bodenwert	23
7 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen	24
8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	25
8.1 Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	25
8.2 Wohn / Nutzflächenberechnung	27
9 Ertragswertermittlung	28
9.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude	29
9.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung	29
9.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
10 Sachwertermittlung	32
10.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude	33
10.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung	33
10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung	35
11 Verkehrswert	39

12 Verzeichnis der Anlagen..... 40

13 Anlagen Error! Bookmark not defined.

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienhaus XXXXXXXXXXXX, 53721 Siegburg-Mitte
Grundstücksfläche (gesamt):	298,00 m ²
Wohn/Nutzfläche (gesamt):	390,00 m ²
Wohnfläche (gesamt):	375,00 m ²
Wertermittlungsstichtag:	17.12.2013
Wert der Grundstücksfläche je m ² :	240,00 €/m ²
Bodenwert:	71.520,00 €
Sachwert:	172.610,48 €
Ertragswert:	204.376,37 €
Wert der Wohnfläche je m ² :	544,00 €/m ²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	34.200,00 € (7,60 €/m ² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	27.000,00 € (6,00 €/m ² je Monat)
Verkehrswert / Marktwert:	204.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	GU171213/1
Auftraggeber:	XXXXXXXXXX, 53842 Troisdorf-Spich
Aktenzeichen des Auftraggebers:	GU171213/1
Eigentümer:	XXXXXXXXXX 53842 Troisdorf-Spich
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Lage:	XXXXXXXXXX in 53721 Siegburg-Mitte
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Siegburg, Blatt 9410, Gemarkung Siegburg, Flur X, Flurstück X
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Auflösung der ehelichen Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	17.12.2013
Auftragsdatum:	17.12.2013
Ausfertigungsdatum:	23.12.2013
Tag der Ortsbesichtigung:	17.12.2013
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Pedro Lourenço Immobiliengutachter XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug Grundrisskizzen Fotos
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:	Siegburg
Einwohnerzahl:	ca. 42000
Ortsbeschreibung:	Siegburg ist Kreisstadt und Verwaltungssitz des Rhein-Sieg-Kreises und gehört zum Regierungsbezirk Köln. Sie liegt im Süden Nordrhein-Westfalens und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr.
Ortsteil:	Mitte
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 8000
Ortsteilbeschreibung:	Nach 2000 wurden viele Großprojekte verwirklicht. So wurde das Gebäude der früheren Hauptpost abgerissen. An seiner Stelle entstand ein Büro- und Geschäftshaus der Kreissparkasse Köln, das S-Carré. Die ehemalige Neue Poststraße, ÖPNV-Durchgangsstrecke vom Bahnhof in Richtung westlicher Innenstadt, wurde zum Erweiterungsbereich der Fußgängerzone. Die frühere Straße An der Stadtmauer ist völlig verschwunden; dort verläuft inzwischen ein Fußweg. Nach einer sich erheblich länger als geplant hinziehenden Bauzeit ist auch der ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn an der Strecke Köln–Frankfurt 2004 fertiggestellt worden.
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	Siegburg (Mitte) liegt etwa 8 km östlich des Rheins an der Mündung der Agger in die Sieg im südöstlichen Winkel der Kölner Bucht, begrenzt im Osten von den Höhen des Bergischen Landes und des Siebengebirges. Längere Grenzen hat Siegburg zu den Nachbarstädten Troisdorf, Lohmar und Hennef. Die nahen Großstädte Köln und Bonn sind durch gute Verkehrsverbindungen schnell zu erreichen.
nächstgelegene Orte / Städte:	Bundesstadt Bonn Stadt Köln
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	Siegburg liegt an den Bundesstraßen 8, 56.

Autobahnzufahrten:	Siegburg liegt an den Bundesautobahnen 560 (nach Bonn und Hennef) und 3 (Frankfurt–Köln)
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Die Stadt ist über die Siegburger Bahn (Stadtbahnlinie 66) mit Bonn verbunden, die zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt über die Kennedybrücke und die Konrad-Adenauer-Brücke in Bonn bis nach Bad Honnef führt. Durch die Linie 66 wird Siegburg außerdem mit Sankt Augustin und Königswinter verbunden. Nur an Schultagen verkehrt auch die Linie 67 auf der Strecke, mit dem Unterschied, dass die Linie 67 von Siegburg Hauptbahnhof nach Bonn-Bad Godesberg fährt. In Siegburg ist im ÖPNV der Tarif des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg (VRS) gültig. Seit 2003 ist Siegburg an die ICE-Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main angebunden. Eigens dafür erhielt Siegburg ein neues Bahnhofsgebäude mit umliegenden Geschäften. Der Bahnhof erhielt den Namen Siegburg/Bonn, da die ICE-Strecke über die Stadtbahnlinie 66 der Stadtwerke Bonn im Zehn-Minuten-Takt an Bonn anbindet. Weiterhin liegt Siegburg an der Siegstrecke Köln–Siegen und wird von Regional-Express-Zügen der Linie RE 9 bedient. Die S-Bahn-Linie 12 (Düren–Köln–Hennef (Sieg)–Au) hält ebenfalls in Siegburg.
nächstgelegene Flughäfen:	Nächstgelegener Flughafen ist der Flughafen Köln/Bonn (CGN)

Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:	Stadtzentrum 1b Lagen Kerngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße Bahn Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Schulen
öffentlicher Nahverkehr:	S-Bahn Bahn
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 5 Fußminuten zu Geschäften: ca. 5 Fußminuten zu Bus/Straßenbahn: ca. 10 Fußminuten

allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	zum Bahnhof: ca. 10 Fußminuten sehr gut
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gut
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser Wohn-Geschäftshäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	geschlossene Bebauung Blockbebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. mehrgeschossig
Immissionen:	starke sehr starke Straßenverkehr Flugverkehr Schulen Sportanlagen
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
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 Gutachter 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 vom Gutachter am 01.04.2009 eingesehen.
wertbeeinflussende Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Siegburg Blatt 9410 keine wertbeeinflussenden Eintragungen
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 einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	auftragungsgemäß nicht festgestellt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde 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.
----------------	---

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:	Die Wertermittlung wurde auftragungsgemäß auf Grundlage <ul style="list-style-type: none">- der Ortsbesichtigung durchgeführt.
-----------------	---

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.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, 1 Werkstatt, 2 Garagen

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit 1 Hauptgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Erschließung	
Art der Straße:	Durchgangsstraße Wohn-Geschäftsstraße Wohnstraße
Verkehrsdichte:	stark
Straßenausbau:	voll ausgebaut Gehwege beidseitig
Straßenbelag:	Bitumen

Parkplätze im näheren Umfeld:	nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss Kabelfernsehen
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
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 nicht angestellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Wegebefestigung Hofbefestigung Einfriedung / Zaunanlage
Art u. Ausführung der Gehwege:	Asphalt
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	einfach
Anmerkungen:	Die Außenanlage ist in einem ausreichenden Zustand bedarf jedoch einiger Instandsetzungsarbeiten.
Art des Nebengebäudes:	überdachter Stellplatz Werkstätten Wohnung
Ausführung und Bauweise:	Massivbau
Anmerkungen / Ergänzungen:	Im Nebengebäude befinden sich eine Wohnung, eine Werkstatt sowie ein überdachter Stellplatz für Fahrräder und/oder Mülltonnen.

4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart:	vermietet
Baujahr:	1912
Gebäudeversicherung	Gesellschaft: Provinzial Wert 1914: 51.100,00 M
Bauschein	vermietet
Anzahl der Geschosseinheiten:	4
Anzahl der Wohneinheiten:	5
Anteil Wohnen:	100,00 %
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller	voll unterkellert Keller weist Feuchtigkeitmängel auf.
Dachausbau:	voll ausgebaut Dächer ungedämmt
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	nein
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	nein

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Art und Ausführung Fundamente:	Einzelfundamente
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton

Gutachten
GU171213/1

	Mauerwerk
Mauerwerk und Wände	
Kelleraußenwände:	Mauerwerk verputzt gestrichen
Kellerinnenwände:	Mauerwerk verputzt gestrichen Die Kellerwände weisen stellenweise Feuchtigkeitsmängel auf. Innenputz und Innenanstrich lösen sich stellenweise ab.
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Putz
Tragwände innen:	Mauerwerk verputzt
sonstige Innenwände:	Mauerwerk Mauerwerk verputzt Leichtbauelemente Gipskarton
Decken	
Boden im Keller:	voll unterkellert Keller weist Feuchtigkeitsmängel auf.
Kellerdecke:	Gewölbedecke
Geschossdecken:	Trägerdecke Holzbalkendecke
Decke über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Treppen	
vorhandene Treppen:	Geschosstreppe/n Kellertreppe/n innen
Treppen: Bauart und Belag:	Holz massiv Holz

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Pfettendach Sparrendach Holzkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	Tonziegel Schiefer Bitumenbahnen nicht wärme gedämmt
Regenrinnen und Fallrohre:	Die Dachhaut besteht aus Tonziegeln Typ Rheinlandpfanne. Ein Dachdämmung ist nicht vorhanden. Der Zustand ist befriedigend. Titanzink

Haustechnik

Etagenheizung

Ausführung und Art der Heizung: Gastherme

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe: Heizkörper

Trinkwassererwärmung: dezentral über Durchlauferhitzer
Untertischgerät
Boiler

Lüftungsanlage: nicht vorhanden

Kamin: über Dach aus Ziegelstein

Ver- und Entsorgungsleitungen: Eisen
Kupfer
teilweise erneuert

Abwasser: Gussrohre
Kunststoffrohre
Kanaluntersuchung nicht durchgeführt

Heizungsrohre: Eisen
Kupfer
teilweise erneuert

Elektroinstallation:	überaltert, unter Mindeststandard
Fernmeldetechnik:	einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
Instandsetzungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Modernisierungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich
Belichtung, Besonnung:	ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung mangelnder Schallschutz

Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	erhebliche Schäden / Mängel vorhanden
Feuchtigkeitsschäden:	nasse Stellen (kein Schimmel) Stockflecken Schimmel (schwarz)
Rissbildungen:	Setzrisse bis 5 mm
Schäden am Dach:	Dämmung nicht vorhanden
Schäden an den Außenanlagen:	Belag Absenkung Bruch des Belages
Mängel der Wärmedämmung	Mangelnde Dämmung der Außenfassade Mangelhafte Energieeffizienz der Heizungsanlage Fehlende oder mangelhafte Dämmung des Dachraums / der Dachflächen Mangelhafte Dämmung der Kellerdecke Mangelhafte oder fehlende Rohrleitungsdämmung der Heizungsverteilung
allgemeine Anmerkungen und Ergänzungen zu den Schäden:	Anschluß- und Versorgungsleitungen stammen teilweise aus den 1950er und 1970er Jahren. Mit erhöhtem Reparaturbedarf oder Sanierung ist zu rechnen. Versorgungs- und Entsorgungsanlage stammt auf der 1950er Jahren. Mit Reparaturbedarf oder Sanierung ist zu rechnen.

Wege- beziehungsweise Hofbefestigung hat sich stellenweise gesenkt. Reparatur erforderlich.

Die Zaunanlage ist mangelhaft.

Das Mauerwerk ist augenscheinlich in einem befriedigenden Zustand.

Innenputz und Innenanstrich weisen stellenweise Risse und Feuchtigkeitsmängel auf. Mit Reparaturbedarf ist zu rechnen.

Außenputz und Außenanstrich weisen Risse und Witterungsschäden auf. Reparaturarbeiten sind zu erwarten.

Die Tragewände weisen Feuchtigkeitsspuren auf. Mit umfassendem Reparaturbedarf ist zu rechnen.

Außenwände weisen Risse und Feuchtigkeitsmängel auf.

Dachsparren haben sich stellenweise abgesenkt. Das Dach ist nicht gedämmt.

Dachrinne ist an einigen Lötstellen defekt. Reparatur ist erforderlich.

Die Etagenheizungen stammen aus den 1990er Jahren. Mit größeren Reparaturbedarf oder Ersatz ist zu rechnen.

Kamin kann durch die Witterung beschädigt werden. Ummantelung (verschiefern o.ä.) ist erforderlich.

Elektroinstallationen sind veraltet. Mit Sanierungsbedarf ist zu rechnen.

Gas- Wasser-Installationen sind veraltet. Mit Sanierungsbedarf ist zu rechnen.

Badezimmer im Hauptgebäude sind augenscheinlich in gutem Zustand.

Badezimmer im Nebengebäude augenscheinlich reparatur-

	<p>/sanierungsbedürftig.</p> <p>Fussböden der Wohneinheiten sind augenscheinlich in einem guten Zustand. Übliche Abnutzungsmerkmale.</p> <p>Fenster sind funktionstüchtig.Keine Beanstandungen.</p> <p>Haustüren / Wohnungstüren (Blatt, Zarge, Rahmen) sind funktionstüchtig. Keine Beanstandungen.</p> <p>Die Treppen sind augenscheinlich in einem Guten Zustand.</p> <p>4 von 5 Wohneinheiten sind augenscheinlich in gutem Zustand.</p> <p>Eine Wohneinheit weist Feuchtigkeitsmängel mit einsetzendem Schimmelbefall in den Wohnräumen/Schlafräumen auf.</p> <p>Die Heizkörper sind veraltet dennoch funktionstüchtig.</p> <p>Heizungsrohre wurden teilweise erneuert.</p>
--	--

4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung

Wohnungen	
Fußböden allgemein:	Laminat Fliesen
Fußböden in Küche und Bad:	Laminat Kunststoffbelag / PVC Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Putz Anstrich Tapeten
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Putz Anstrich Fliesen

Bekleidung der Decken:	Putz Anstrich Tapeten Die Zimmerdecken der Wohnung über der Werkstatt weisen Feuchtigkeits- und Schimmelbildung auf. Mit Reparaturbedarf ist zu rechnen.
Art und Material der Fenster:	Kunststofffenster
Art der Verglasung:	Isolierglas
Rollläden:	Nein
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	einfache
Art und Material der Türen und Zargen:	Holztüren Echtholz furnier Gestrichen / lackiert
Elektroinstallation:	Mindeststandard überwiegend unter Putz Die Elektroinstallationen stammen teilweise aus den 1970er Jahre. Mit erhöhtem Reparaturbedarf ist zu rechnen.
Qualität der sanitären Anlagen:	Mindeststandard überwiegend unter Putz
sanitäre Ausstattung:	Badewanne Dusche WC
Heizung:	Etagenheizung
wirtschaftliche Wertminderung:	mangelnde Wärmedämmung mangelnder Schallschutz

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

Gutachten
GU171213/1

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	Siegburg	X	XXXX	298,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					298,00 m²

6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **240,00 € / m² zum Stichtag 17.12.2013** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	17.12.2013	17.12.2013
Bodenrichtwert:	240,00 € / m ²	
Nutzungsart	Wohnen	

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m ² zum Stichtag 17.12.2013	240,00 €
Bodenwert je m²	= 240,00 €

Wert des verzinslichen Grundstücksteils	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	298,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x 240,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= 71.520,00 €

6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	71.520,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	– 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 71.520,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
Bodenwert (gesamt)	71.520,00 €

7 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z .B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungsgutachter kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Gutachters auf dem örtlichen Baupreispauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vonthundertersatz am Gesamtgebäude ermittelt.

8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

8.1 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.

8.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2000	Mehrfamilienhaus
tatsächliches Baujahr	1912
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Treppenhaus saniert	•				(1)	
▶ Restaurierung der Fassade	•				(1)	
▶ Einbau isolierverglaster Fenster und Türen				•	(2)	2,00
▶ Verbesserung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom)	•				(2)	
▶ Einbau einer neuen Sammel- oder Etagenheizung		•			(2)	0,67
▶ Wärmedämmung der Fassade / oberste Geschossdecke	•				(2)	
▶ Einbau / Modernisierung von Bädern / WC's		•			(2)	0,67
▶ Erneuerung der Dacheindeckung	•				(2)	
▶ Modernisierung des Innenausbau (Decken, Wände, Fußböden)		•			(3)	1,00
▶ Wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	•				(3)	
Summe					(20)	4,34

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren:

Gebäudealter	----- Modernisierungsgrad -----				
	1 Punkt	5 Punkte	10 Punkte	15 Punkte	20 Punkte
70	>7<	>14<	21	28	35
60	11	17	23	29	36
50	20	22	26	32	37
40	30	30	32	35	40
30	40	40	40	41	44
20	50	50	50	50	50
10	60	60	60	60	60
0	70	70	70	70	70

Die Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer erfolgt durch Interpolation im markierten Bereich der Tabelle unter Berücksichtigung der vergebenen 4,34 Modernisierungspunkte und dem Gebäudealter von >70 Jahre.

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach AGVGA	13 Jahre
--	-----------------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 4,34 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	– 13 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 57 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2013
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	– 57 Jahre
fiktives Baujahr Hauptgebäude	1956

8.2 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 EG		93,00
Wohnung 1.OG		70,00
Wohnung 2.OG		70,00
Wohnung DG		60,00
Wohnung Hof		82,00
Summe aller Flächen		375,00

9 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 10 - 12 ImmoWertV) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

9.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	375,00 m ²	
durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete monatlich je m ²	6,00 €	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung	=	27.000,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr	-	9.905,30 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr		17.094,70 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	71.520,00 €	
Liegenschaftszinssatz	4,60 %	
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 17.094,70)		17.094,70 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag 71.520,00 € x 4,60 % = 3.289,92 €	-	3.289,92 €
Gebäudeertrag	=	13.804,78 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 13 Jahren Restnutzung und 4,60 % Liegenschaftszinssatz (Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)	x	9,6239
	=	132.856,37 €
vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude		132.856,37 €

9.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	132.856,37 €
Bodenwert	+	71.520,00 €
Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	204.376,37 €

9.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 18 Abs.2 ImmoWertV). Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der

jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktübliche Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Gutachters sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewertung der Mietsituation: Hauptgebäude

Tatsächliche Nettokaltmiete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	tatsächliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung EG	93,00 m ²	5,75 €	535,00 €	6.420,00 €
Wohnung 1.OG	70,00 m ²	6,00 €	420,00 €	5.040,00 €
Wohnung 2.OG	70,00 m ²	6,50 €	455,00 €	5.460,00 €
Wohnung DG	60,00 m ²	6,00 €	360,00 €	4.320,00 €
Wohnung Hof	82,00 m ²	6,41 €	526,00 €	6.312,00 €
Summe Wohnen			2.296,00 €	27.552,00 €
Summe			2.296,00 €	27.552,00 €

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	marktübliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung EG	93,00 m ²	6,00 €	558,00 €	6.696,00 €
Wohnung 1.OG	70,00 m ²	6,00 €	420,00 €	5.040,00 €
Wohnung 2.OG	70,00 m ²	6,00 €	420,00 €	5.040,00 €
Wohnung DG	60,00 m ²	6,00 €	360,00 €	4.320,00 €
Wohnung Hof	82,00 m ²	6,00 €	492,00 €	5.904,00 €
Summe / Rohertrag Wohnen			2.250,00 €	27.000,00 €
Summe / Rohertrag			2.250,00 €	27.000,00 €

Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen	6,00 € je m ²
-------------	--------------------------

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	264,31 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	21,45 € / m ² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00 % des Jahresrohertrags	540,00 €
Gesamt	9.905,30 €

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. §§ 17 - 20 ImmoWertV). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechenparameter in der Grundstückswertermittlung um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Liegenschaftszinssatz: Hauptgebäude

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinsen
Mehrfamilienhäuser (IVD: Vier- bis Mehrfamilienhaus, bundesweit , Stichtag: 01.01.2008)	4,00 bis 5,50 %
Baujahr vor 1949	4,0 bis 4,5 %
hohes Modernisierungsrisiko	4,3 bis 4,5 %
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	4,4 %
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	4,60 %

10 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.

10.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2000		676,00 €
Baupreisindex (BPI) am 17.12.2013, Basis 2005 = 100		122,96
umbasiert zum Wertermittlungsstichtag (BPI im Jahr 2000): 120,4x1,0213		
Angepasste Normalherstellungskosten Wohn/Nutzfläche in m ²		831,21 €
Berechnungsbasis Wohn/Nutzfläche in m ² ca.	x	390,00 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (390,00 m ² x 831,21 €) am Wertermittlungsstichtag	=	324.171,74 €
14,00 % Baunebenkosten (angemessenes Architektenhonorar, Behörden- und Finanzierungskosten, Arbeitsleistungen des Bauherren etc.)	+	45.384,04 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2000 zum Stichtag	=	369.555,79 €
81,00 % des Neuwertes als technische Alterswertminderung (linear)	-	299.340,19 €
Zeitwert Hauptgebäude	=	70.215,60 €

10.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:		
Hauptgebäude		70.215,60 €
Außenanlagen (3% des vorläufigen Sachwerts)	+	2.106,47 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	71.520,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	143.842,07 €
Marktanpassungsfaktor (Faktor: 1,20)	+	28.768,41 €
143.842,07€ x 1,20 = 172.610,48 €		
172.610,48 € - 143.842,07 = 28.768,41 €		
marktangepasster Sachwert	=	172.610,48 €

Instandsetzungsmaßnahmen/Aufwendungen

Instandsetzungsmaßnahmen	Aufwendungen
Gas-Wasser-Installationen	8.000,00 €
Dachsanierung	20.000,00 €
Fassdensenanierung	30.000,00 €
Hofsanierung	5.000,00 €
Heizthermen	7.500,00 €
Heizkörper	8.000,00 €
Gesamtaufwand	78.500,00 €

Die hier dargestellten Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind überschlägig geschätzt. Ein Bauschadens-Sachverständiger oder ein entsprechendes Fachunternehmen können daher auf andere Werte kommen.

10.3 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 gutachterlich 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 Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 17.12.2013 und dem Baupreisindex im Basisjahr (2005 = 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 Wohn/Nutzfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Wohnfläche		375,00 m ²
Werkstatt		15,00 m ²
Summe der Wohn- und Nutzfläche		390,00 m²

Gutachten
GU171213/1

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.

Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude		
Gebäudetyp: Gebäudeart: 3.21: Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss		
Normalherstellungskosten (NHK) je m ² / BGF		
Ausstattung	1946 bis 1959 € je m ² / BGF	Baujahr (fiktiv) 1956 € je m ² / BGF (interpoliert)
einfach	565 € - 605 €	595,77 €
mittel	595 € - 635 €	625,77 €
gehoben	640 € - 690 €	678,46 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil %	Einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	Wert
Fassade	11	50 %	50 %			67,19 €/m ²
Fenster	14		100 %			87,61 €/m ²
Dächer	15	50 %	50 %			91,61 €/m ²
Sanitär	13		100 %			81,35 €/m ²
Innenwand Nassräume	6	50 %	50 %			36,64 €/m ²
Bodenbeläge	8		100 %			50,06 €/m ²
Innentüren	11	50 %	50 %			67,19 €/m ²
Heizung	15	100 %				89,37 €/m ²
Elektroinstallation	7	100 %				41,70 €/m ²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2000						612,72 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren			
Herstellkosten			620,02 €/m ²
Regionalfaktor Bundesland Nordrhein-Westfalen	X 0,95	=	589,02 €/m ²
Regionalfaktor Ortsgröße bis 50.000 Einwohner	X 0,95	=	559,57 €/m ²

Grundrissart durchschnittlich eine Wohnung je Geschoss	X 1,05	=	587,55 €/m ²
Durchschnittlich 70 m ² BGF pro Wohnung	X 1,00	=	587,55 €/m ²
modifizierter Herstellungswert		587,55 € berechnete NHK je m ² BGF	
Der Herstellwert muss in m ² Wohn/Nutzfläche umgerechnet werden. Faktor = 1,15			675,68 €
Daraus abgeleitete NHK			676,00 €

10.3.1 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	1,20
------------------------------	-------------

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

11 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:

Ertragswert:	(545,00 € pro m ² Nutzfläche)	204.376,37 €
Sachwert:	(460,29 € pro m ² Nutzfläche)	172.610,48 €

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Siegburg-Mitte, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Mehrfamilienhaus Wilhelmstraße 117, 53721 Siegburg-Mitte“ zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2013 gutachterlich geschätzt auf

204.000,00 €

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 Gutachter 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 Gutachter 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 23.12.2013

Pedro Lourenço

12 Verzeichnis der Anlagen

Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 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)