

# Verkehrswertgutachten – gekürzte Internetversion

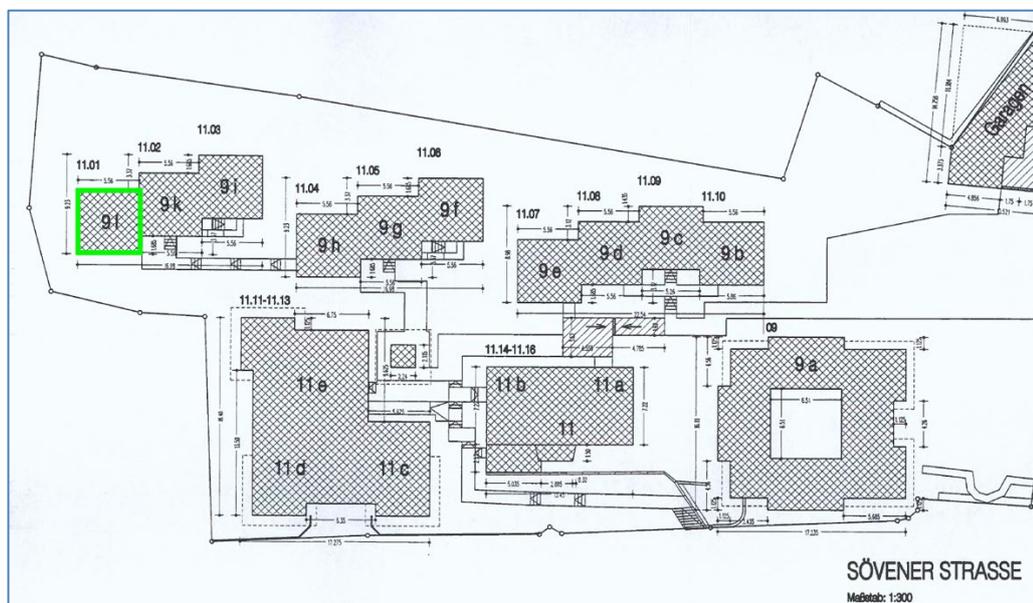
Bewertungsgegenstand: 570,263/10.000 tel Miteigentumsanteil an einem Grundstück im Rechtssinn in Verbindung mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses 11.01 sowie einem Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses 11.1 – 11.3 in der Ebene 85.00 ü NN, im Aufteilungsplan mit 11.01 bezeichnet

Adresse: Sövenner Straße 9-11 (hier: 9 L), 53773 Hennef

Auftraggeber: Amtsgericht Siegburg

Aktenzeichen: 042 K 007/22

Wertermittlungsstichtag: 11. August 2022



**Andrea Hausmann MRICS**  
**Sachverständige für Immobilienbewertung**



Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
RICS Registered Valuer  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Oldenburgische Straße 16 a  
53859 Niederkassel

Tel: 0 22 08 / 91 99 682  
Fax: 0 22 08 / 91 99 683

Email: [info@andreaHausmann.de](mailto:info@andreaHausmann.de)

Internet: [www.andreaHausmann.de](http://www.andreaHausmann.de)

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Bewertungsgegenstand	570,263/10.000 tel Miteigentumsanteil an einem Grundstück im Rechtssinn in Verbindung mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses 11.01 sowie einem Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses 11.1 – 11.3 in der Ebene 85.00 ü NN, im Aufteilungsplan mit 11.01 bezeichnet
Aufteilung Sondereigentum:	Eingangsebene: Garderobe, Vorrat, Treppe Ebene 1: WC, Esszimmer, Küche Ebene 2: Wohnzimmer, Terrasse Ebene 3: Schlafzimmer, Bad, Flur Spitzboden: Nicht ausgebaut
Adresse:	Sövener Straße 9 – 11 (hier: 9 L), 53773 Hennef
Auftraggeber	Amtsgericht Siegburg

Bewertungsrelevante Stichtage	
Ortstermin	11. August 2022
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	11. August 2022

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes (nach äußerem Anschein)	Einseitig angebautes Einfamilienwohnhaus
Bewertungsgegenstand	Sondereigentum an dem Einfamilienwohnhaus sowie einem Tiefgaragenstellplatz mit Miteigentumsanteil am Grundstück
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1996
Restnutzungsdauer	rd. 54 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche gesamt:	rd. 82,87 m <sup>2</sup>
Zustand Sondereigentum	Durchschnittlicher Erhaltungszustand
Zustand Gemeinschaftseigentum	durchschnittlich
Grundstücksgröße:	3.312 m <sup>2</sup>
Belastende Baulasten	keine
Dienstbarkeiten	Geh- und Fahrrecht
Wohnungsbindung	nein
Altlasten	Lage im Bereich einer Altablagerungshinweisfläche
Beitragszustand nach BauGB und KAG	beitragsfrei

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	
Liegenschaftszinssatz	2,4 %
Rohertrag	10.545 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.769 €/Jahr
Anteiliger Bodenwert	77.437 €
Vorläufiger Ertragswert	285.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8.000 €
Ertragswert (inkl. bes. objektspez. Grundstücksmerkmale)	277.600 €

<b>Plausibilisierungen des Ertragswerts</b>	
Gebädefaktor auf Basis des Ertragswertverfahrens	3.350 €/m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktoren auf Basis von tatsächlich realisierten Kaufpreisen	3.260 €/m <sup>2</sup> bis 4.126 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert und Median laut Grundstücksmarktbericht	3.100 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfaktor	26,3
Sachwert (rein nachrichtlich)	283.513 €

<b>Verkehrswert, unbelastet</b>	<b>278.000 €</b>
---------------------------------	------------------

<b>Wertminderung durch Rechte</b>	<b>750 €</b>
-----------------------------------	--------------

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>WERTRELEVANTE MERKMALE .....</b>	<b>12</b>
	2.1 Lage.....	12
	2.2 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
	2.3 Bauliche Anlagen.....	13
	2.4 Sonstiges .....	18
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>UNBELASTETER VERKEHRSWERT .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>WERTMINDERUNG DURCH RECHTE.....</b>	<b>22</b>

# 1 Allgemeines

<b>Vorbemerkung</b>	<p>Bei dieser Version des Gutachtens handelt es sich um einen anonymisierten Auszug aus dem vom Amtsgericht Siegburg beauftragten Verkehrswertgutachten. Auch aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die Darstellung folgender Aspekte verzichtet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Karten</li><li>• Rechtliche Gegebenheiten</li><li>• Pläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte</li><li>• Wertermittlung</li></ul> <p>Das vollständige Originalgutachten kann beim Amtsgericht Siegburg eingesehen werden.</p>
<b>Zweck des Gutachtens</b>	<p>Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</p>
<b>Auftragsdatum</b>	<p>Schriftlicher Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 14. Juli 2022 Aktenzeichen 042 K 007/22</p>
<b>Auftragsumfang</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens</li><li>• Einholung schriftlicher Auskünfte bei der Stadtverwaltung und beim Rhein-Sieg-Kreis</li><li>• Ermittlung der Mieter / Pächter</li><li>• Ermittlung der amtlichen Hausnummer</li><li>• Bei Eigennutzung Ermittlung und Benennung der sonstigen im Objekt lebenden Personen sowie das Verwandtschaftsverhältnis</li><li>• Sofern ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, Benennung von Art und Inhaber desselben sowie Angabe, welche Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind und nicht mit bewertet wurden</li><li>• Ermittlung der Mieter / Pächter des Versteigerungsobjekts</li><li>• Ermittlung des Verwalters im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)</li><li>• Gesonderte Bewertung und getrennte Ausweisung von in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Reallasten oder Dienstbarkeiten als Basis der Festsetzung des Ersatzwertes nach § 51 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)</li><li>• Die Ergebnisse der Abfragen werden, im Verlauf des Gutachtens beschrieben und zusammenfassend am Ende dieses Gutachtens dargestellt, soweit keine persönlichen Daten betroffen sind. Diese werden ausschließlich dem Auftraggeber zugänglich gemacht.</li></ul>
<b>Vorbemerkung</b>	<p>Im Rahmen einer gerichtlichen Betreuung wurde ich am 28. Januar 2020 von der Betreuerin einer Miteigentümerin mit der Verkehrswertermittlung des nachfolgend beschriebenen und auch im Rahmen dieses Auftrags zu bewertenden Bewertungsgegenstands beauftragt.</p>

Aus diesem Grund liegen sämtliche für eine Verkehrswertermittlung

erforderlichen Unterlagen bereits vor. Um jedoch auszuschließen, dass zwischenzeitlich ggf. eingetretene Änderungen nicht erfasst werden, wurde die Recherche hinsichtlich der städtischen Abfragen sowie der Abfragen beim Rhein-Sieg-Kreis erneuert. Im Sinne einer kostenoptimierten Vorgehensweise wurde daher gezielt nach Änderungen seit den Aussagen der bereits vorliegenden Auskünfte gefragt.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich demnach zum Teil auf die bereits im Zusammenhang mit der vormaligen Wertermittlung recherchierten Informationen und teilweise auf aktualisierte Aussagen.

Die herangezogenen Informationen werden an späterer Stelle dieses Gutachtens ausführlich benannt.

**Bewertungsgegenstand** Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um einen 570,263/10.000 tel Miteigentumsanteil an einem Grundstück im Rechtssinn in Verbindung mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses 11.01 sowie einem Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses 11.1 – 11.3 in der Ebene 85.00 ü NN, im Aufteilungsplan mit 11.01 bezeichnet.

Der Ansicht nach besteht das Sondereigentum an einem einseitig angebauten, sich über vier Ebenen erstreckenden Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus). Das hier zu bewertende Sondereigentum ist Teil eines Gebäudekomplexes, der aus mehreren aneinander gebauten mehrgeschossigen Eigentumswohnungen sowie weiteren baulichen Anlagen besteht. Diese hätten ohne die Bildung von Sonder- bzw. Teileigentum in dieser Dichte nicht auf dem Grundstück errichtet werden können.

Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt rd. 82,87 m<sup>2</sup>. Das Sondereigentum ist aufgrund der Hanglage nicht unterkellert und verfügt über eine ebenerdige Eingangsebene sowie drei weitere Ebenen sowie einen nicht ausgebauten und nicht ausbaubaren Spitzboden. Die baulichen Anlagen wurden in Massivbauweise errichtet. Die Terrasse zählt laut Teilungserklärung zum Sondereigentum. Zusätzlich wurde an der Terrassenfläche ein Sondernutzungsrecht eingeräumt.

Die Baugenehmigung wurde im Jahr 1996 erteilt, die letzte Schlussabnahme ohne sichtbare Mängel bzw. Abweichungen fand im Jahr 1999 statt.

Das Sondereigentum befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem durchschnittlich renovierten Unterhaltungszustand. Die zum Sondereigentum gehörigen Außenanlagen waren in einem zurückgehaltenen Unterhaltungszustand.

**Amtliche Hausnummer** Die amtliche Hausnummer des Bewertungsgegenstands lautet gemäß Information der Stadt Hennef Sövenner Straße 9 – 11. Zusätzlich wurde mir eine Luftbildaufnahme zur Verfügung gestellt, aus der ersichtlich ist, dass der Bewertungsgegenstand mit der Hausnummer 9 L bezeichnet wird.

**Lagebezeichnungen laut Liegenschaftskataster / Grundbuch** Im Liegenschaftskataster werden die zum Bewertungsgegenstand zählenden Flurstücke zum Teil abweichend von den Eintragungen im Grundbuch wie folgt geführt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung laut Liegenschaftsbuch	Lagebezeichnung laut Grundbuch
Geistingen	41	237	Sövener Straße 9, 11	Sövener Straße 9 - 11
		564	Sövener Straße 11	Sövener Straße 11
		631	Sövener Straße	Drei Kaiser Eiche
	20	1638	Sövener Straße 9, 11	Sövener Straße 9, 11
		1757	Bergstraße	Bergstraße
		1758	Sövener Straße 9, 11	Sövener Straße 9, 11

**Mieter / Nutzer** Der Bewertungsgegenstand stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

**Annahme zum Zustand des Bewertungsgegenstands bei Übergabe an den Erwerber** Der Bewertungsgegenstand war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung weder möbliert, noch vermietet. Hiervon wird auch in der Wertermittlung ausgegangen.

**Angaben aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs** Der beglaubigte Grundbuchauszug vom 02. Mai 2022 wurde mir vom Amtsgericht Siegburg zur Verfügung gestellt. Ich unterstelle in diesem Gutachten, dass seither keine wertrelevanten Änderungen eingetragen wurden.

Amtsgericht.....	Siegburg
Grundbuch von .....	Geistingen
Blatt.....	6471
Gemarkung .....	Geistingen
Flur.....	41
Flurstücke (jeweils lfd. Nr. 1) .....	
Flurstück 237 .....	56 m <sup>2</sup>
Flurstück 564 .....	118 m <sup>2</sup>
Flurstück 631 .....	724 m <sup>2</sup>
Flur.....	20
Flurstücke (ebenfalls lfd. Nr. 1) .....	
Flurstück 1638 .....	60 m <sup>2</sup>
Flurstück 1757 .....	1 m <sup>2</sup>
Flurstück 1758 .....	2.353 m <sup>2</sup>
<b>Größe, gesamt<sup>1</sup> .....</b>	<b>3.312 m<sup>2</sup></b>
Miteigentumsanteil.....	570,263/10.000 tel

<sup>1</sup> Die Größenangaben zu den einzelnen Flurstücken wurden dem Liegenschaftsbuch entnommen. Die Größensumme stimmt mit der Angabe im Grundbuch überein.

*„verbunden mit dem mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses 11.01 sowie einem Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses 11.11 – 11.3 in der Ebene 85.00 ü NN, im Aufteilungsplan mit 11.01 bezeichnet.*

*Das Miteigentum ist durch die Einräumung der den Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Blatt 6471 bis Blatt 6487) beschränkt. Es bestehen Sondernutzungsrechte an den Terrassenflächen, einer Steg-Loggiafläche, den Aufzugs-/Treppenhausflächen, den Garagenstellplätzen, den Stellplätzen, dem Atrium, der Fahrstraße und der Waschküche nach näherer Maßgabe der Teilungserklärung.*

*Der Eigentümer bedarf zur Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters, abgesehen von der Erstveräußerung, der Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung, durch den Konkursverwalter, Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie nach Maßgabe der Teilungserklärung.*

*Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 9. September 1996 (UR.Nr. 1907/96, Notar Dr. Kiesgen, Hennef) Bezug genommen.“*

<b>Ortsbesichtigung</b>	Die Besichtigung des Sondereigentums 11.01 fand am 11. August 2022 statt. Die Teilnehmer der Ortsbesichtigung werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Gutachtenerstellung, demnach der 11. August 2022.
<b>Qualitätsstichtag</b>	Qualitätsstichtag ist ebenfalls der 11. August 2022.
<b>Abschluss der Recherchen</b>	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgegenstands wurde am 24. Januar 2023 abgeschlossen. Ich unterstelle, dass sich in dem Bewertungsgegenstand seit der Ortsbesichtigung bis zum Abschluss der Recherchen bzw. bis zur Gutachtenerstellung keine wertrelevanten Änderungen ergeben haben und die vor und nach dem Ortstermin recherchierten Informationen am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag gültig waren.
<b>Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen</b>	Schriftliche Auskünfte der Stadt Hennef bzw. des Rhein-Sieg-Kreises über: <ul style="list-style-type: none"><li>• Baulasten zu Lasten des Bewertungsgegenstands vom 31. Januar 2020 und 08. August 2022</li><li>• Beitragsauskunft Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 28. Januar 2020 und 24. Januar 2023</li><li>• Beitragsauskunft Kanalanschlussbeitrag vom 04. Februar 2020 und 16. August 2022</li></ul>

- Auskunft über amtliche Hausnummer vom 03. Februar 2020 und 09. August 2022
- Altlasten vom 29. Januar 2020 und 09. August 2022
- Örtliches Bau- und Planungsrecht vom 31. Januar 2020 und 09. August 2022
- Auszug aus der Flurkarte vom 29. Januar 2020
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 29. Januar 2020 und 09. August 2022
- Auskunft über Vorgängerflurstücke, ohne Datum
- Diverse Kopien aus der Bauakte, übermittelt am 31. Januar 2020 sowie Auskunft vom 22. August 2022 zum Umfang der Bauakte

Des Weiteren:

- Beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 02. Mai 2022
- Ur.-Nr. 516/1996, Notar Dr. Kiesgen, Hennef vom 12. März 1996
- Ur.-Nr. 1907/1996, Notar Dr. Kiesgen, Hennef vom 09. September 1996
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 25. August 2022
- Informationen und Auskünfte der an der Ortsbesichtigung Beteiligten
- Ergebnis diverser Internetrecherchen
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- Bodenrichtwertabruf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zum Stichtag 01. Januar 2022
- Baupreisindex des statistischen Bundesamts, Lange Reihe
- Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamts
- Informationen der Internetplattform [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

<b>Wesentliche rechtliche Grundlagen</b>	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</li><li>• Ertragswertrichtlinie (EW-RL)<sup>2</sup></li><li>• Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz (GEG)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021 und vorherige Fassung)<sup>3</sup></li><li>• Sachwertrichtlinie (SW-RL)<sup>4</sup></li><li>• Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)<sup>5</sup></li><li>• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)<sup>6</sup></li><li>• Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)</li></ul>
<b>Wesentliche Literatur am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Stand 21. Juni 2016</li><li>• Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)</li><li>• Bärman, Johannes u. a.: Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 14. Auflage, Verlag C. H. Beck, München 2018</li><li>• Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter; Baugesetzbuch – BauGB –, 15. Auflage. München: Verlag C.H.Beck, 2022</li><li>• EZ GuG, Luchterhand Verlag, in jeweils aktueller Fassung</li><li>• Gädtke, Horst, fortgeführt von Czepuck, Knut u. a.: BauO NRW Kommentar, digital, in ständig aktualisierter Fassung.</li><li>• Gerardy, Theo u.a.: Praxis der Grundstücksbewertung, München: OLZOG Verlag GmbH, in ständig aktualisierter Fassung.</li><li>• Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand Verlag, in jeweils aktueller Fassung.</li><li>• Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9., aktualisierte Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2020</li></ul>

---

<sup>2</sup> Die ImmoWertV 2021 trat am 01. Januar 2022 in Kraft. Mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 treten die SW\_RL, VW\_RL, EW\_RL, WertR 2006 u.a. außer Kraft. Da sich der Gutachterausschuss bei der Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten jedoch noch auf die die zusätzlichen Einzelrichtlinien und deren Handlungsempfehlungen durch die AGVGA NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW) bezieht, werden diese hier noch genannt und, soweit im Rahmen der Modellkonformität erforderlich, auch angewendet.

<sup>3</sup> Wie vor

<sup>4</sup> Wie vor

<sup>5</sup> Wie vor

<sup>6</sup> Wie vor

- Kleiber digital, München: Bundesanzeiger Verlag, in ständig aktualisierter Fassung
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea: Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln: Werner Verlag, 2015
- Schmitz, Krings u.a.: Baukosten 2020/2021. Band 1: Altbau, 24. Auflage. Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- Stumpe, Bernd; Tilmann, Hans-Georg; Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Sommer, Goetz; Kröll, Ralf: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln: Werner Verlag, 2017
- Sommer, Goetz u.a.: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg, in ständig aktualisierter Fassung
- Stöber, Kurt; Zwangsversteigerungsgesetz, 22. Auflage. München: Verlag C.H. Beck, 2019
- Wertermittlerportal, München: Bundesanzeiger Verlag in ständig aktualisierter Fassung

**Anmerkungen zu den  
im Gutachten  
verwendeten Kopien  
der Bauunterlagen, der  
städtischen Auskünfte  
sowie Karten**

Die Kopien der Bauunterlagen (beispielsweise Grundrisse, Schnitte und Ansichten) sowie Baugenehmigungen und sonstiger Schriftverkehr bzw. Auskünfte wurden mir von der örtlichen Stadtverwaltung bzw. dem Kreis auf Nachweis eines berechtigten Interesses zur Verfügung gestellt. Ich weise darauf hin, dass diese Unterlagen mir lediglich zur Bearbeitung dieses Gutachtens zur Verfügung gestellt wurden. Eine Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung jedweder Art außerhalb dieses Gutachtens ist ausdrücklich untersagt.

**Urheberrechtsschutz**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.



Fotos Siehe separate Datei

## 2 Wertrelevante Merkmale

### 2.1 Lage

#### Gemeinde

- Rhein-Sieg-Kreis
- Stadt Hennef (49.600 Einwohner, Stand 09/2021)<sup>7</sup>
- Ortsteil Geistingen<sup>8</sup>
- Lage südwestlich der Innenstadt von Hennef
- Lage südöstlich von Siegburg und Köln
- Lage nordöstlich von Bonn
- Entfernung zum Zentrum von Hennef ca. 2 km
- Entfernung zum Zentrum von Siegburg ca. 9 km
- Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 20 km
- Entfernung zum Zentrum von Köln ca. 37 km

#### Nähere Umgebung

- Westlich des Kurparks gelegen
- Im direkten Umfeld des Bewertungsgegenstands wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude in Form Wohnungseigentum in offener Bauweise
- Gebäudekomplex mit dichter Bebauung in Hanglage
- Blick auf Klosterkirche Hennef

#### Demografische Entwicklung<sup>9</sup>

Laut [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) (Demografiertypisierung 2020) zählt die Stadt Hennef zu den moderat wachsenden Städten und Gemeinden mit regionaler Bedeutung. Dieser Typ Kommune zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, eine durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen mit Bedeutung als Arbeitsort für das Umland aus.

Für Kommunen dieses Typs wird eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung vorausgesehen. Sie verfügen insgesamt über eine stabile Basis, um den Herausforderungen der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Für Hennef wird abweichend vom prognostizierten Trend in Nordrhein-Westfalen (-2,7 %) bis zum Jahr 2030 ein solider Bevölkerungszuwachs von rd. 7,7 % vorausgesagt (Rhein-Sieg-Kreis: + 1,4 %).

#### Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Hennef (Sieg)- West der Bundesautobahn A 560 in etwa 2 km Entfernung, mit Anbindung an das Zentrum von Köln über die Bundesautobahn A 59 und an Bonn über die Bundesautobahnen A 59 und A 565
- Autobahnanschlussstelle (Kreuz Bonn/Siegburg) der Bundesautobahn A 3 (Köln-Frankfurt) in etwa 6 km Entfernung

---

<sup>7</sup> [www.hennef.de](http://www.hennef.de)

<sup>8</sup> Da Geistingen nicht mehr als eigener Wohnplatz geführt wird, werden hierfür keine gesonderten statistischen Daten mehr erhoben.

<sup>9</sup> Vgl. [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Typ 5

- Bushaltestelle mit Anbindung an Hennef und Oberpleis in fußläufiger Entfernung
- ICE-Bahnhof Siegburg mit überregionaler Anbindung in ca. 9 km erreichbar
- Entfernung zum Flughafen Köln/Bonn ca. 25 km

#### **Immissionen**

Bei der Sövenner Straße handelt es sich im Bereich des Bewertungsgegenstands um eine nur mäßig von den Anwohnern befahrene Straße. In den Kartenansichten von [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) sind keine berechneten Lärmbelastungen dargestellt.

Obwohl der Bewertungsgegenstand unweit des Flughafens Köln/Bonn liegt, ist die Lage auch nicht von nennenswerten Flugimmissionen betroffen.

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

#### **Infrastruktur**

Kindergärten, Grundschulen, weiterführende und berufsbildende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der Umgebung und zum Teil in benachbarten Ortsteilen vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann z.B. im Zentrum bzw. im Umland von Hennef, Siegburg, Bonn oder Köln gedeckt werden.

#### **Parkplätze**

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine oberirdischen Abstellmöglichkeiten für PKW. Im öffentlichen Straßenraum besteht in begrenztem Umfang die Möglichkeit, PKW abzustellen. Zum Sondereigentum gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

#### **Lagebeurteilung**

Es handelt sich bei der Sövenner Straße unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte im Bereich des Bewertungsgegenstands um eine insgesamt mittlere Wohnlage für Hennef.

Innerhalb des Gebäudekomplexes ist die Lage des Sondereigentums 11.01 als nachteilig zu bezeichnen, da der Zugang nicht ebenerdig, sondern aufgrund der Geländetopografie über Treppen erfolgt. Der Aufzug kann nicht bis zur Eingangsebene des Bewertungsgegenstands genutzt werden.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

## **2.3 Bauliche Anlagen**

Die Beschreibung der baulichen Anlagen wurde auf Basis der eigenen Feststellungen anlässlich des Ortstermins, ggf. der Angaben der am Ortstermin Beteiligten und von Annahmen erstellt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile und Ausstattungsmerkmale. Abweichungen in einzelnen Bereichen sind hierbei nicht ausgeschlossen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile können nicht gemacht werden, da diesbezügliche Informationen aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen sind bzw. entsprechende Unterlagen nicht vorliegen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-,

Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung müssen daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Auch die Schätzung der Kosten z.B. erforderlicher Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Restarbeiten sowie der Restnutzungsdauer kann im Rahmen dieses Gutachtens nur rein überschlägig erfolgen. Insgesamt wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein Bau-schadensgutachten handelt.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme ebenfalls nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt, soweit nicht Gegenteiliges offenkundig ist bzw. mitgeteilt wurde.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

**Umfang der Besichtigung**

Das Sondereigentum Nr. 11.01 wurde inklusive Tiefgarage am 11. August 2022 von innen und außen besichtigt. Die Außenbesichtigung erfolgte, soweit es die Geländetopografie und der Zustand der Außenanlagen es zuließen.

**Baujahr**

Der Bewertungsgegenstand wurde laut Unterlagen in der Bauakte im Jahr 1996 genehmigt. In der Wertermittlung gehe ich demzufolge vom Baujahr 1996 aus.

**Bauweise des Wohngebäudes**

Die folgenden Angaben beruhen auf der Baubeschreibung in der Bauakte und auf Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung:

Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einseitig angebautes Einfamilienwohnhaus<sup>10</sup></li> <li>• Massivbauweise</li> </ul>
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangsebene</li> <li>• Drei weitere Ebenen</li> <li>• Spitzboden, nicht ausgebaut</li> </ul>
Fundamente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fundamente Beton</li> </ul>
Bodenplatte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beton</li> </ul>

---

<sup>10</sup> Dem äußeren Anschein nach handelt es sich um ein einseitig angebautes Einfamilienwohnhaus. Der Rechtsform nach handelt es sich um Sondereigentum an Räumen sowie einem Tiefgaragenstellplatz.

Außenwände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Stahlbeton, Innenwände Mauerwerk</li> <li>• Weitere Ebenen: Gasbetonplanblock, Wohnungstrennwände Kalksandstein, Trennwände Bims</li> </ul>
Decken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stahlbetonmassivplatten</li> </ul>
Treppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewendelte Treppe auf Stahlkonstruktion mit offenen Holzstufen</li> <li>• Handlauf aus Stahlrohr (lackiert), an Wand montiert</li> </ul>
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung</li> <li>• Teils mit Unterlichtern</li> </ul>
Rollläden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Rollläden im Sondereigentum Nr. 11.01</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innentüren- und zargen: Einfache Türblätter mit Wabeneinlage, Stahlumfassungszargen</li> <li>• Haustür: Kunststoff mit Glaseinsatz und Katzendurchlass</li> </ul>
Fassade	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mineralischer Reibputz</li> <li>• Im Sockelbereich Zementputz</li> </ul>
Dach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pyramidendach als Holzkonstruktion</li> <li>• Betondachsteine</li> <li>• Rinnen, Regenfallrohre und Dachanschlüsse aus Zink</li> </ul>
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmetauscher: Viessmann, Paromat-Triplex TNO 13, Baujahr 1997</li> <li>• Brenner: Viessmann, VG 3, Baujahr 1997, Brennstoff Gas</li> <li>• Wärmetauscher mit Messung der einströmenden Wärmemenge</li> <li>• Ausströmung von Warmluft über Boden- bzw. Wandöffnungen</li> <li>• Im Sommer gemäß Baubeschreibung zur Kühlung bei abgestellter Heizung über Nachtluft vorgesehen</li> <li>• Warmwasserversorgung im Bad und WC über elektrische Durchlauferhitzer, in der Küche mittels Untertischgerät (derzeit nicht vorhanden)</li> </ul>
Garage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauweise wie vor</li> <li>• Schnelllauf-Rolltor mit elektrischem Antrieb und Handsender</li> </ul>

**Außenanlagen**

Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beton</li> </ul>
Garten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwilderte Böschung Richtung Westen und Süden</li> </ul>
Einfriedungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seitliche Abtrennung zur Nachbarwohnung mittels Holzpaneelelement</li> </ul>

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

Folgende Angaben beruhen allein auf Erkenntnissen der Ortsbesichtigung:

Böden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mix aus unterschiedlichen Fliesen, Steinboden und Laminat</li> </ul>
Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mix aus verschiedenen Wandbelägen (überwiegend Raufaser, teils Fliesen, teils Paneele)</li> </ul>
Decken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwiegend Raufaser gestrichen, teils Paneele</li> </ul>
WC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wände hell gefliest</li> <li>• Boden grau gefliest</li> <li>• Hänge-WC mit Installationen unter Putz</li> <li>• Handwaschbecken</li> <li>• Weiße Sanitärobjekte</li> <li>• Mechanische Be- und Entlüftung</li> <li>• Zweckmäßige Ausstattung und Gestaltung</li> </ul>
Bad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wände hell marmoriert gefliest</li> <li>• Boden grau marmoriert gefliest</li> <li>• Hänge-WC mit Installationen unter Putz</li> <li>• Waschbecken</li> <li>• Badewanne</li> <li>• Dusche mit seitlicher Abmauerung und ohne vordere Duschtrennung</li> <li>• Weiße Sanitärobjekte</li> <li>• Natürliche Belichtung und Be- und Entlüftung mittels Fenster</li> <li>• Zweckmäßige Ausstattung und Gestaltung</li> </ul>

**Zustand des Sondereigentums Nr. 11.01**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich der Bewertungsgegenstand in einem durchschnittlichen Unterhaltungs- und Gesamtzustand.

Der vormals defekte Terrassenbelag wurde entfernt und bedarf der Erneuerung. Die Außenanlagen bedürfen einer Grundpflege.

**Zustand Gemeinschaftseigentum**

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2019 wurde zuletzt das Absacken des Bodens in Teilbereichen thematisiert. Es wurde ein Gutachter zur Klärung der Frage beauftragt, ob nach damaligem Kenntnisstand durch das vereinzelt sichtbare Rutschen des Hanges kurz-, mittel- oder langfristig eine Gefährdung der Wohnhäuser zu befürchten ist und welche Möglichkeiten es zur Hangsicherung gibt.

Das Gutachten des hinzugezogenen Ingenieurbüros datiert auf den 13. November 2019.

Das Gutachten kommt als wesentliche Aussage zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Setzungen sowie das Brechen der Fundamente der Terrassen durch die lockere Untergrundbeschaffenheit verursacht wurde.

Unterhalb dieser Schicht befinden sich natürliche Sand- und Kiesschichten, auf die laut Gutachten vermutlich auch das Gebäude gegründet ist.<sup>11</sup>

Als Sanierungsmaßnahme wurde eine Nachverdichtung der Arbeitsraumverfüllungen empfohlen. Dazu sollten die Terrassenfundamente entfernt und die Auffüllungen erneuert werden. Laut Gutachten kann durch diese Maßnahmen das Risiko weiterer Kompressionen in den tieferen Arbeitsraumverfüllungen und Setzungen im Terrassenbereich nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Die Hangstabilität im rückwärtigen Grundstücksbereich wird laut Gutachten von den Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15. Oktober 2020 sollte die Überarbeitung der Terrassen für die Wohnungen 01-06 beauftragt werden. Aus der Übersicht der Entwicklung der Gesamtrücklage für das Jahr 2021 ist ersichtlich, dass die Sanierung der Terrassen mit einem Betrag in Höhe von 44.360,82 € aus der Gesamtrücklage finanziert wurde. Telefonisch wurde mir von der aktuellen WEG-Verwaltung mitgeteilt, dass weitere Aussagen von dort aus zum Thema der Terrassensanierung nicht getätigt werden können, da die WEG-Verwaltung erst jüngst übernommen wurde.

Aufgrund der erteilten Baugenehmigung, des vorliegenden Bodengutachtens, der Beschlussfassung zur Sanierung und der Entnahme der Kosten aus der Gesamtrücklage gehe ich davon aus, dass die Terrassensanierung stattgefunden hat.

Weitere, nicht durch die Instandhaltungsrücklage gedeckte Schäden waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich und auch nicht Gegenstand der Protokolle der Eigentümerversammlungen.

#### **Beseitigungskosten**

In der Wertermittlung berücksichtige ich bezogen auf das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 11.01 einen Risikoabschlag in Höhe von 3.000 € unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Dieser Betrag dient dazu, kleinere Instandsetzungen sowie die Neugestaltung des Terrassenbelags zu ermöglichen.

Da laut vorliegendem Baugrundgutachten nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Terrassenfläche künftig erneut absackt, berücksichtige ich einen diesbezüglichen Sicherheitsabschlag in Höhe von 5.000 € unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

#### **Wohnlich nutzbare Fläche**

In der städtischen Bauakte befand sich zum Zeitpunkt der Aktenübermittlung eine Flächenberechnung. Die wohnlich nutzbare

---

<sup>11</sup> In der Bauakte fand sich ein Hinweis darauf, dass vor der Bauausführung ein Bodengutachten zur Einschätzung der Tragfähigkeit des Bodens und zur Beurteilung erforderlicher Maßnahmen zur Hangsicherung in Auftrag gegeben wurde.

Fläche des Sondereigentums 11.01 wurde demzufolge der vorliegenden Flächenberechnung entnommen. Die aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegenden Planunterlagen sind nicht bemaßt und wurden mir auch nicht maßstäblich zur Verfügung gestellt. Genehmigte Baupläne liegen mir nicht vor. Eine Plausibilisierung erfolgte anhand der in der Eigentümerakte vorliegenden Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung in einer für Zwecke der Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit. Zur weiteren Plausibilisierung wurden darüberhinausgehend Referenzmaße im Verlauf der Ortsbesichtigung genommen.

Dies vorausstellend ergibt sich die wohnlich nutzbare Fläche wie folgt<sup>12</sup>:

Ebene	Raum	m <sup>2</sup> Wohnfläche
Eingangsebene (95,0 ü. NN.)	Garderobe	ca. 3,92 m <sup>2</sup>
	Vorräte	ca. 10,87 m <sup>2</sup>
Zwischensumme:		ca. 14,79 m <sup>2</sup>
1. Ebene (97,5 ü. NN.)	WC	ca. 1,62 m <sup>2</sup>
	Essen	ca. 17,29 m <sup>2</sup>
	Küche	ca. 4,33 m <sup>2</sup>
Zwischensumme:		ca. 23,24 m <sup>2</sup>
2. Ebene (100, ü. NN.)	Wohnen	ca. 19,59 m <sup>2</sup>
	Terrasse (1/4 der Grundfläche)	ca. 2,46 m <sup>2</sup>
Zwischensumme:		ca. 22,05 m <sup>2</sup>
3. Ebene (102,5 ü. NN.)	Schlafen	ca. 16,00 m <sup>2</sup>
	Bad	ca. 5,82 m <sup>2</sup>
	Flur	ca. 0,98 m <sup>2</sup>
Zwischensumme:		ca. 22,80 m <sup>2</sup>
Summe alle Ebenen:		ca. 82,87 m <sup>2</sup>

Im Ertragswertverfahren gehe ich demnach von 82,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

**Hinweis zu den Flächenangaben**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor gemachten Flächenangaben ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden können und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichem heranzuziehen sind. Hierfür wäre ein konkretes und vollständiges Aufmaß durchzuführen.

**Aufteilung**

Keine Darstellung in der Internetversion des Gutachtens

**2.4 Sonstiges**

**Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Es wird insbesondere auf die Ergebnisse der Untersuchungen zur Hangsicherheit

---

<sup>12</sup> Die Terrasse wurde mit einem Viertel Ihrer Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Der Vorratsbereich in der Eingangsebene wurde in der Flächenberechnung nicht erfasst. Da dieser jedoch vom Wohnraum aus zugänglich ist, zählt er zur Wohnfläche und war daher zu berücksichtigen.

verwiesen.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Im Verlauf einer bereits früher durchgeführten Besichtigung lagen Absackungen im Bereich der Terrasse vor. Laut vorliegendem Baugrundgutachten resultieren diese auf einer nicht ausreichenden Verdichtung des Arbeitsraums. Der Schaden wurde zwischenzeitlich behoben. Weiter Absackungen können laut diesem Gutachten aber nicht ausgeschlossen werden.

#### **Altlasten**

Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist der Bewertungsgegenstand im Altlasten- und Hinweisflächenkataster teilweise als Altablagerungshinweisfläche erfasst. Hierzu wurde mir folgendes mitgeteilt:

*„Die Erfassung beruht auf einer Auswertung historischer Karten bzw. Luftbildinterpretation. Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Geländeeinschnitt bzw. Graben, der entlang der Sövenener Str. verlief und in älteren Ausgaben der Topograph. Karte 1:25000 zu erkennen war. Zum heutigen Zeitpunkt gibt es keine näheren Angaben darüber, ob und in welchem Umfang hier in der Vergangenheit altlastenrelevante Ablagerungen stattgefunden haben. Auf Grundlage meines derzeitigen Informationsstandes ist kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten abzuleiten. Umweltgeologische Informationen bzw. Gutachten liegen dem Rhein-Sieg-Kreis nicht vor, so dass aus Altlastensicht keine abschließende Bewertung durchgeführt werden kann. Die Altablagerungshinweisfläche wird im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster daher nur nachrichtlich geführt.“*

Dem Schreiben lag folgender Plan bei, aus dem die Lage der betroffenen Fläche ersichtlich ist:

Plan: keine Darstellung in der Internetversion des Gutachtens

Im vorliegenden Fall wird vom Fortbestand der derzeitigen Nutzung ausgegangen, so dass ich aufgrund der erteilten Baugenehmigungen und der Schlussabnahme davon ausgehe, dass die im Zusammenhang mit der Errichtung notwendigen Nachweise vorlagen und sich hieraus für den Fortbestand der Bebauung mit der sensiblen Nutzung „Wohnen“ keine wesentliche Wertrelevanz ergibt.

Die Auskunft beinhaltet nur den momentanen Erfassungsstand. Die Kreisverwaltung und ich übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der erteilten Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster.

Ob trotz der zuvor getroffenen Annahme auf dem Bewertungsgegenstand Bodenkontaminationen bestehen, kann weder ausgeschlossen noch bestätigt werden, da hierfür ein spezielles Fach- bzw. Bodengutachten einschließlich chemischer und physikalischer Untersuchungen notwendig

ist. Es wird darauf hingewiesen, dass meinerseits keine abschließende Aussage zur Unbedenklichkeit des Bodens getroffen werden kann. Dies bleibt Sachverständigen zur Beurteilung von Schäden mit wassergefährdenden Stoffen bzw. Altlasten vorbehalten.

Ich unterstelle in der Wertermittlung allein auf Basis der Aussage aus der Altlastenauskunft, dass derzeit kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht, dass der Bewertungsgegenstand frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen jedweder Art und tragfähig ist.

**Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück wird von der öffentlichen Straße Sövenner Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

**Energieeinsparverordnung (EnEV)**

Ziel des Gebäudeenergiegesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb (§ 1 Abs. 1 GEG). Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in dem Gesetz unterteilt nach unterschiedlichen Objektarten.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude mit Baujahr 1996, so dass davon auszugehen ist, dass die energetische Qualität baujahrestypisch nicht den heutigen Anforderungen an energetisch optimierte Gebäude entspricht. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erfolgen. Die Kalkulation entsprechender Kosten zur Erfüllung etwaiger Auflagen im Rahmen von Modernisierungen ist nur durch einen Spezialisten möglich. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist von vielen Faktoren und nicht zuletzt vom Gestaltungswillen des Erwerbers und der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft abhängig, aus dem sich ggf. weitere Erfordernisse ergeben.

In diesem Gutachten wird der Ist-Zustand bewertet, weswegen keine diesbezüglichen Abschläge kalkuliert werden.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die daran angepassten Eingangsgrößen im Sach- und Ertragswertverfahren ausreichend berücksichtigt werden.

**Energieausweis**

Mir liegt ein Energieausweis vor. Er dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist und muss im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Mietern oder Käufern übergeben werden. Dies gilt nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung, da die Zwangsversteigerung nicht unter die in § 80 GEG genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Leasing fällt.

(Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Fragen und Antworten zum Energieausweis [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)). Dies bedeutet jedoch nicht, dass der künftige Eigentümer einen entsprechenden Ausweis in der Zukunft nicht vorlegen muss.

Laut Energieausweis liegt der Primärenergiebedarf des Gebäudes bei 303,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Der Endenergiebedarf liegt bei 263,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

### 3 Wertermittlung

### 4 Unbelasteter Verkehrswert

#### Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

#### Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Absatz 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für den Bewertungsgegenstand das Ertragswertverfahren angewendet. Für die Ermittlung des Ertragswerts wurden jeweils marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Netto-Kaltmieten, Bewirtschaftungskosten und ein geeigneter Liegenschaftszinssatz angesetzt. Der Ertragswert wurde sodann über Vergleichsfaktoren und das Sachwertverfahren plausibilisiert.

#### Verkehrswert gesamt

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände ergibt sich der Verkehrswert für den 570,263/10.000 tel Miteigentumsanteil an einem Grundstück im Rechtssinn in Verbindung mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses 11.01 sowie einem Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses 11.1 – 11.3 in der Ebene 85.00 ü NN, im Aufteilungsplan mit 11.01 bezeichnet in der Lage Sövenner Straße 9 – 11 (hier: 9 L) in 53773 Hennef, Gemarkung Geistingen, Flur 41, Flurstücke 237, 564, 631 und Flur 20, Flurstücke 1638, 1757 und 1758 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11. August 2022 insgesamt zu rd.

**278.000 €**

## 5 Wertminderung durch Rechte

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

Niederkassel, am 24. Januar 2023

(Andrea Hausmann MRICS)



Anhang:

Auftragsumfang	Ergebnis der Recherche
Verkehrswert unbelastet	278.000 €
Wertminderung durch Rechte	750 €
Einholung schriftlicher Auskünfte bei der Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es besteht keine belastende Baulast.</li> <li>• Erschließungs-, Straßenbau-, Kostenerstattungs- und Kanalanschlussbeiträge fallen nicht an.</li> <li>• Der Bewertungsgegenstand wird im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als Altablagerungshinweisfläche erfasst.</li> <li>• Das Bewertungsobjekt wurde nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt aktuell keiner Wohnungsbindung.</li> <li>• Es besteht kein Denkmalschutz.</li> </ul>
Feststellung der Art und des Inhabers eines möglicher-weise vorhandenen Gewerbebetriebs samt Maschinen- oder Betriebseinrichtungen	Meine Anfrage, ob ein Gewerbebetrieb vorliegt, blieb unbeantwortet.
Mieter / Pächter	Die Nutzungsverhältnisse werden an dieser Stelle nicht genannt und lediglich dem Auftraggeber mitgeteilt.
Amtliche Hausnummer Hausgrundstück	Sövener Straße 9 – 11, hier 9 L