



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575
Telefax (02242) 912576
E-Mail office@sv-buero-barth.de
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 26-BW-1715

42 K 12/26

Verkehrswertgutachten - Internetfassung **zu** **11 Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen**

PLZ, Ort	53773 Hennef-Hüchel
Straße	Rotkäppchenweg 3, 5, 7, 7A, 9
Ortsbesichtigung	05.05.2026
Wertermittlungstichtag	05.05.2026



Verkehrswert
(nach § 74a ZVG)

1.800.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	24
5 . Bodenwert	29
6 . Sachwert	30
7 . Ertragswert	33
8 . Verkehrswert (Marktwert)	37
9 . Zusätzlicher Auftrag	38

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

1.2 Fachliteratur

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

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

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

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

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

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

1.3 Abkürzungsverzeichnis

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

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 23.03.2026 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 12/26 ein Gutachten über den Grundbesitz "Rotkäppchenweg 3, 5, 7, 7A, 9 in 53773 Hennef-Hüchel" zu erstellen.

Auftrag

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

Hinweis

Die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren hat lastenfrei zu erfolgen. Sollten in Abteilung II des Grundbuches wertbeeinflussende Eintragungen vorhanden sein, werden diese separat ermittelt. Das Ergebnis zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages gemäß § 51 ZVG wird dem Amtsgericht in einem Begleitschreiben zum Gutachten übersandt.

Zusätzlicher Auftrag

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

Wertermittlungsstichtag 05.05.2026

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 05.05.2026

Auskünfte

der Stadt Hennef (Planungsamt etc.)
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss etc.)
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 18.02.2026)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Lichtenberg

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
718	4	Lichtenberg	19	57	<u>2.138 m²</u>
					2.138 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 1 zu 4) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Stadtverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Hennef (Internetausgabe) geführt.

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Hennef
Einwohner	rd. 47.000
Ortsteil	Hüchel
Kaufkraftkennziffer	105,1 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 45 km Bonn ca. 30 km Kreisstadt Siegburg ca. 17 km Zentrum ca. 8 km (Hennef)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 6,5 km; A 3 ca. 10 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 1 km Bahnhof ca. 8 km (Hennef) Bushaltestelle ca. 0,2 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteilzentrum von Uckerath sowie im Zentrum von Hennef vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1,5 km Schulen ca. 1,5 km (Grundschule) In Hennef sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Vorwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Dorfgemeinschaftslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Fluglärm ist, wie im gesamten Stadtgebiet von Hennef, feststellbar. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Hennef liegt östlich der Bundesstadt Bonn und südöstlich der Kreisstadt Siegburg. Des Weiteren befindet sie sich im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Die Stadt mit einer der stärksten Bevölkerungszunahmen in den vergangenen 10 Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit Übergang zu den Ausläufern des Westerwaldes führt zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in ländlicher Wohnlage westlich des Ortsteils Uckerath und südlich von Lichtenberg in der Höhenlage dieser Kommune. Dieser Ortsteil mit weniger als 400 Einwohnern verfügt über keine eigene Infrastruktur. Es handelt sich um eine Dorflage oberhalb des Hanf- und Derenbachtals mit entsprechenden land- und naturschutzrechtlichen Ausweisungen.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 7,2 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2035 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,9 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,3 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben, Gärten nach Südwesten orientiert
Zuschnitt	regelmäßig
Frontlänge	~ 70,0 m
mittlere Tiefe	~ 32,0 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	1 Einfamilienhaus, ein Zweifamilienhaus, ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus sowie 5 separate Garagen

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. Ortslagenabgrenzungssatzung Hüchel (§ 34 BauGB). Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

2.5 Ausgeführte Nutzung

Die Bewertungsobjekte werden planungsadäquat als Wohngebäude genutzt und sind vollständig vermietet.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Rotkäppchenweg" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Hennef wurden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB mit Vorausleistungsbescheid vom 10.01.2024 erhoben. Eine Endabrechnung wird noch erfolgen. Nachfolgend wird unterstellt, dass im Vorausleistungsbescheid die wesentlichen Kosten bereits erfasst wurden und bei Erhebung der Endabrechnung dieser Bescheid keinen wesentlichen Werteeinfluss auf die Gesamtimmobilie haben wird.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Hennef sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

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

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigungen haben vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden den Bauakten entnommen.
--------------	--

3.2 Gebäude 1

	Wohngebäude Hs.-Nr. 3 und 5
Gebäudetyp	Doppelhaus, freistehend 1 Vollgeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut; voll unterkellert (überwiegend ausgebaut)
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1978
Umbau/Mod.	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen; Dacheindeckung vor ca. 10 Jahren

3.2.1 Raumaufteilung

(jeweils pro Haus)

KG	Flur, 2 Zimmer, Bad, Abstellraum, Hausanschlussraum, Terrasse
EG	Flur/Diele, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer
DG	Speicherraum

3.2.2 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton- und Holzbalkendecken
Dach	Holzstacheldach mit Ziegeldeckung

3.2.3 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil
Innentüren	Holz in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Fußbodenbeläge	Haus-Nr. 3 Flure: Fliesen Wohnräume: Stabparkett Bad/WC: Fliesen Haus-Nr. 5 Flure: Fliesen Wohnräume: Laminatböden Wohnzimmer: PVC-Belag Bad/WC: Fliesen
Sanitärausstattung (jeweils pro Haus)	1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im KG 1 sep. WC im EG Die Nassbereiche sind entsprechend den typischen Ausstattungskriterien der Bauzeit zuzuordnen.
Treppen (jeweils pro Haus)	zum KG: Stahltrepp mit Granitstufen zum Spitzboden: Holzeinschubtreppe Betontreppe mit Betongehwegplatten und Granitstufen zum Eingang

3.2.4 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (im KG der Garage zu Haus-Nr. 5)
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	dem Baujahr entsprechend normal
Wasser/Abwasser	übliche Ausstattung für Gebäude dieser Baualtersklasse

3.2.5 Sonstiges ---**3.2.6 besondere Bauteile** ---**3.2.7 bes. Einrichtungen** ---**3.2.8 Barrierefreiheit** Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.**3.2.9 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen; Terrassen in Betongehwegplatten sowie Zugangs- und Zufahrtsbefestigungen in Pflaster; Holzgartenhaus zum Haus-Nr. 3
Einfriedung	lebende Hecken, Holzzaun

3.2.10 Nebengebäude ---**3.2.11 Garagen/Stellpl.** 2 massive Garagen mit Stahlschwingtoren, die Garage zum Haus-Nr. 5 ist vollständig unterkellert

3.2.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- bauartbedingte Wärmebrücken (Rollladenkästen etc.)

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

3.2.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass leicht erhöhte Energieverbrauchskennzahlen zu erwarten sind.

3.2.14 Unterhaltungszustand

Das Gebäude weist äußerlich einen überwiegend normalen Unterhaltungszustand auf.

Die baulichen Anlagen sind gepflegt und weisen im Innenbereich ebenfalls einen normalen Unterhaltungszustand auf.

3.2.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Doppelhaus mit 2 Garagen.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Neben Wohn-/Essbereich und Küche im EG befinden sich Schlafräume und Bad im KG. Insgesamt die die Haushälften mit jeweils rd. 79 m² Wfl. relativ klein.

3.2.16 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Gebäude 1	Haus-Nr. 3	Haus-Nr. 5	Summe
Bruttogrundfläche	165,30 m ²	165,30 m ²	330,60 m ²
Bruttorauminhalt	358,15 m ³	358,15 m ³	716,30 m ³
Wohnfläche	78,96 m ²	78,96 m ²	157,92 m ²
bebaute Fläche	55,10 m ²	55,10 m ²	110,20 m ²
Gebäudekenndaten	BGF/Wfl.	2,09	
	BRI/Wfl.	4,54	
	BRI/BGF	2,17	

3.3 Gebäude 2

Wohngebäude Hs.-Nr. 7

Gebäudetyp

Mehrfamilienhaus mit 6 WE, einseitig angebaut
2 Vollgeschosse, ausgebauten Dachgeschoss; nicht unterkellert

Bauweise

massives Mauerwerk

Baujahr

1993

Umbau/Mod.

lfd. Instandhaltungsmaßnahmen

3.3.1 Raumaufteilung

Souterrain

je WE: Flur, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, Terrasse

OG

je WE: Flur, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, Balkon

DG

zwei Ein-Zimmer-Apartments, Waschraum, Trockenraum, 4 Kellerersatzräume

SpB

Speicherraum

3.3.2 Konstruktion

Außenwände

massives Mauerwerk

Innenwände

massives Mauerwerk

Geschossdecken

Stahlbetondecken

Dach

Holzsatteldach mit Ziegeldeckung

3.3.3 Ausbau

Fassade

Klinkerfassaden

Fenster

Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden

Eingangstür

Kunststoff mit Isolierverglasung und Seitenteil

Innentüren

Holz in Futter und Bekleidung

Wandbehandlung

Putz, Tapete, Anstrich

Deckenbehandlung

Putz, Tapete, Anstrich, Akustikplatten

Fußbodenbeläge

Flure und Wohnräume: Laminat
Küchen: Fliesen
Bäder: Fliesen

Sanitärausstattung

je WE 1 Bad mit Wanne oder Dusche, WC u. HW-Becken

Treppen

Stahlbetontreppen mit Natursteinfliesen

3.3.4 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (im KG der Garage zu Haus-Nr. 5)
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	normale Ausstattung
Wasser	normale Ausstattung

3.3.5 Sonstiges

3.3.6 Besondere Bauteile

3.3.7 Bes. Einrichtungen

3.3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen; Terrassen in Betongehwegplatten sowie Zugangs- und Zufahrtsbefestigungen in Pflaster
Einfriedung	lebende Hecken, Holzzaun

3.3.10 Nebengebäude

3.3.11 Garagen/Stellpl.

1 massive Garage mit Stahlschwinger, unterkellert, Zugang von Hs.-Nr. 5 aus; offene Stellplätze vor dem Gebäude

3.3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- bauartbedingte Wärmebrücken (Rolladenkästen etc.)

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

3.3.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass leicht erhöhte Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

3.3.14 Unterhaltungszustand

Das Gebäude weist äußerlich einen überwiegend normalen Unterhaltungszustand auf.

Die baulichen Anlagen sind gepflegt und weisen im Innenbereich ebenfalls einen normalen Unterhaltungszustand auf.

3.3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein einseitig angebautes Sechsfamilienhaus.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist zweckmäßig und zeitgemäß. Sie entspricht den heute üblichen Anforderungen für vergleichbare Objekte.

3.3.16 Zusammenstellung der Basisdaten dieser baulichen Anlagen

Gebäude 2:	Bruttogrundfläche	635,72 m ²
	Bruttorauminhalt	1.747,75 m ³
	Wohnflächen	
	Souterrain-links	70,57 m ²
	Souterrain-rechts	75,12 m ²
	OG-links	70,57 m ²
	OG-rechts	70,00 m ²
	DG-links	30,51 m ²
	DG-rechts	35,64 m ²
		352,41 m ²
	bebaute Fläche	193,80 m ²
Gebäudekenndaten	BGF/Wfl.	1,80
	BRI/Wfl.	4,96
	BRI/BGF	0,36

3.4 Gebäude 3

Wohngebäude Hs.-Nr. 7a

Gebäudetyp

Einfamilienwohnhaus, einseitig angebaut
2 Vollgeschosse; ausgebauten Dachgeschoss; nicht unterkellert

Bauweise

konventionelle Massivbauweise

Baujahr

1993

Umbau/Mod.

lfd. Instandhaltungsmaßnahmen

3.4.1 Raumaufteilung

Souterrain

Doppelgarage, Werkstatt, Terrasse

OG

Flur, Küche, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer, Balkon

DG

Flur, 3 Schlafzimmer, Bad, Balkon

SpB

Speicherraum

3.4.2 Konstruktion

Außenwände

massives Mauerwerk

Innenwände

massives Mauerwerk

Geschossdecken

Stahlbetondecken

Dach

Holzsatteldach mit Ziegeldachdeckung

3.4.3 Ausbau

Fassade

Klinkerfassaden

Fenster

Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden

Hauseingangstür

Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil

Innentüren

Holz in Futter und Bekleidung

Wandbehandlung

Putz, Tapete, Anstrich, Holzverkleidung im Treppenbereich zum DG

Deckenbehandlung

Putz, Tapete, Anstrich, tlw. Holzverkleidung

Fußbodenbeläge

komplett Fliesen

Sanitärausstattung

1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im OG
1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im DG
Die Nassbereiche sind entsprechend den typischen
Ausstattungskriterien der Bauzeit zuzuordnen.

Treppen

Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag zum OG
Naturholztreppe zum DG

3.4.4 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (im KG der Garage zu Haus-Nr. 5)
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	dem Baujahr entsprechend normal
Wasser/Abwasser	übliche Ausstattung für Gebäude dieser Baualtersklasse

3.4.5 Sonstiges

3.4.6 besondere Bauteile

3.4.7 bes. Einrichtungen

3.4.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.4.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen; Terrasse in Betongehwegplatten sowie Zugangs- und Zufahrtsbefestigungen in Pflaster
Einfriedung	lebende Hecken, Holzzaun

3.4.10 Nebengebäude

3.4.11 Garagen/Stellpl.

Doppelgarage mit zwei elektr. Sektionaltoren im Souterrain

3.4.12 Baumängel und Bauschäden	Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt: - bauartbedingte Wärmebrücken (Rollladenkästen etc.)
Hinweis	Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen. Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.
3.4.13 Energieausweis	Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass leicht erhöhte Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.
3.4.14 Unterhaltungszustand	Das Gebäude weist äußerlich einen überwiegend normalen Unterhaltungszustand auf. Die baulichen Anlagen sind gepflegt und weisen im Innenbereich ebenfalls einen normalen Unterhaltungszustand auf.
3.4.15 Beurteilung der baulichen Anlagen	Bei der Immobilie handelt es sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit Doppelgarage im Souterrain. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Sie entspricht den heute üblichen Anforderungen für vergleichbare Objekte.

3.4.16 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Gebäude 3:	Bruttogrundfläche	327,48 m ²
	Bruttorauminhalt	816,18 m ³
	Wohnfläche	132,83 m ²
	bebaute Fläche	87,42 m ²
Gebäudekenndaten	BGF/Wfl.	2,47
	BRI/Wfl.	6,14
	BRI/BGF	0,40

3.5 Gebäude 4

Wohngebäude Hs.-Nr. 9

Gebäudetyp

Zweifamilienhaus, freistehend
1 Vollgeschoss; ausgebauten Dachgeschoss; voll unterkellert

Bauweise

konventionelle Massivbauweise

Baujahr

1970

Umbau/Mod.

lfd. Instandhaltungsmaßnahmen, Dacheindeckung vor ca. 10 Jahren, Kunststofffenster ~ 2012

3.5.1 Raumaufteilung

KG

Flur, Heizungsraum, Hausanschlussraum, 2 Kellerräume, Garage

EG

Treppenhaus; Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum, WC, Bad, 3 Schlafzimmer, Terrasse

DG

Treppenhaus, Speicherraum; Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum, WC, Bad, 2 Schlafzimmer

SpB

Speicherraum

3.5.2 Konstruktion

Außenwände

massives Mauerwerk

Innenwände

massives Mauerwerk

Geschossdecken

Stahlbetondecken

Dach

Holzsatteldach mit Ziegeldachdeckung

3.5.3 Ausbau

Fassade

Klinkerfassaden

Fenster

Kunststoff mit 3-fach Verglasung und Rollläden
ein Holzfenster mit Sprossenteilung im Wohnzimmer-EG

Hauseingangstür

Holz mit Sprossenteilung und Seitenteil

Innentüren

Holz in Futter und Bekleidung

Wandbehandlung

Putz, Tapete, Anstrich

Deckenbehandlung

Putz, Tapete, Anstrich

Fußbodenbeläge

Vinylbeläge und Fliesen

Sanitärausstattung	je WE 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken je WE 1 sep. WC Die Nassbereiche sind entsprechend den typischen Ausstattungskriterien der Bauzeit zuzuordnen.
--------------------	--

Treppen	Betonaußentreppe mit Granitstufen zum Eingang Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag zum KG Stahlbetontreppe mit Terrazzostufen zum DG
---------	---

3.5.4 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung (im KG der Garage zu Haus-Nr. 5)
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	dem Baujahr entsprechend normal
Wasser/Abwasser	übliche Ausstattung für Gebäude dieser Baualtersklasse

3.5.5 Sonstiges	---
------------------------	-----

3.5.6 besondere Bauteile	Einbaupool im Garten (kein wirtschaftlicher Wert erkennbar)
---------------------------------	---

3.5.7 bes. Einrichtungen	---
---------------------------------	-----

3.5.8 Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.
-------------------------------	--

3.5.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen; Terrassen und Schwimmbadumlauf in Betonplatten sowie Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzbefestigungen in Pflaster
Einfriedung	lebende Hecken, Holzzaun, Pflanzbeet in Beton mit Maschendrahtzaun

3.5.10 Nebengebäude	---
----------------------------	-----

3.5.11 Garagen/Stellpl.	eine Garage mit Stahlschwingtor im KG; zwei Garagen mit Stahlschwingtoren, Flachdach (Bj. ~ 1974); 2 Außenstellplätze
--------------------------------	--

3.5.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- bauartbedingte Wärmebrücken (Heizungsnischen etc.)

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

3.5.13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass leicht erhöhte Energieverbrauchskennzahlen zu erwarten sind.

3.5.14 Unterhaltungszustand

Das Gebäude weist äußerlich einen überwiegend normalen Unterhaltungszustand auf.

Die baulichen Anlagen sind gepflegt und weisen im Innenbereich ebenfalls einen normalen Unterhaltungszustand auf.

3.5.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage im KG.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Sie entspricht den heute üblichen Anforderungen für vergleichbare Objekte.

3.5.16 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Gebäude 4:	Bruttogrundfläche	459,46 m ²
	Bruttorauminhalt	1.069,31 m ³
	Wohnfläche-EG	~ 102 m ²
	Wohnfläche-DG	~ 95 m ²
	bebaute Fläche	129,77 m ²
Gebäudekennzahlen	BGF/Wfl.	2,33
	BRI/Wfl.	5,43
	BRI/BGF	0,43

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen.

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m²/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

4.7 Verfahrenswahl

Der hier zu beurteilende Grundbesitz ist mit einem Doppelhaus, einem Mehrfamilienhaus, einem Zweifamilienhaus und einem Einfamilienhaus sowie fünf separaten Garagen bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Sachwert und von Mehrfamilienhäusern aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet. Im vorliegenden Fall befinden sich alle Gebäude auf einem Grundstück und sind vermietet. Deshalb steht für die Ableitung des Verkehrswertes der Ertragswert im Vordergrund.

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

4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

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

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

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV Anl. 2 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

Unter Beachtung der Bauart, des Baualters, des Bauzustands und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung werden für das Objekt folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

Gebäude 1 (Haus-Nrn. 3 u. 5)

Ursprungsbaupjahr	1978
Anbau	---
Modernisierung	lfd. Instandhaltung
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 35 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,4375 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 56,25 \% \end{array}$$

Gebäude 2 (Haus-Nr. 7)

Ursprungsbaupjahr	1993
Anbau	---
Modernisierung	lfd. Instandhaltung
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	47 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 47 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,5875 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 41,25 \% \end{array}$$

Gebäude 3 (Haus-Nr. 7a)

Ursprungsbaupjahr	1993	
Anbau	---	
Modernisierung	lfd. Instandhaltung	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	47 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$47 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,5875$$

entspricht rd. 41,25 %

Gebäude 4 (Haus-Nr. 9)

Ursprungsbaupjahr	1970	
Anbau	---	
Modernisierung	lfd. Instandhaltung	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$35 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,4375$$

entspricht rd. 56,25 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt.

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

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

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

Für diesen Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 ausgewiesen:

Am Futterhof 250 €/m²; ebfrei; W; I; 500 - 700 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und den erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Aufgrund der Grundstücksgröße von 2.138 m² wäre im Regelfall ein Abschlag zu berücksichtigen. Da das hier zu bewertende Grundstück durch die intensivere Bebauung mit vier Wohnhäusern im Vergleich zum fiktiven Bodenrichtwertgrundstück mit einem Wohnhaus deutlich höher ausgenutzt ist, gleicht sich dieser Sachverhalt aus. Deshalb wird auch im vorliegenden Fall der Bodenrichtwert angehalten.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland: : 2.138 m² x 250 €/m² = 534.500 €

6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die ImmoWertV und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

In Ausnahmefällen können auch abweichende Bezugseinheiten wie Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (Wfl.) oder andere Basisgrößen herangezogen werden.

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag erfolgen.

Zum Wertermittlungstichtag ergeben sich, unter Berücksichtigung der entsprechenden Nutzung, demnach folgende Anpassungsindices:

Quartal: I/2026

Wohnen:	193,5	Büro:	198,6	Gewerbe:	197,3
---------	-------	-------	-------	----------	-------

Die Wertminderung wegen Alters soll gemäß ImmoWertV gleichmäßig erfolgen. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Sollten jedoch die Sachwertanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung anderer Abschreibungstabellen ermittelt worden sein (z.B. nach Ross), sind diese Grundlagen bei Sachwertobjekten im Einzelfall zu berücksichtigen.

Sachwertberechnung

Nutzung		GND RND		BGF	Herstellkosten (€/m²)		Alterswert-minderung		Alterswert. Herstellkosten
Gebäude		Jahre		(m²)	2010	I/2026	Ansatz	%	(€)
Geb. 1	w	80	35	331	750	1.451	linear	56	210.123
Geb. 2	w	80	47	636	850	1.645	linear	41	614.654
Geb. 3	w	80	47	327	800	1.548	linear	41	297.390
Geb. 4	w	80	35	459	800	1.548	linear	56	310.858

w=Wohnen; b=Büro; g=Gewerbe

Gesamt (vorl. Zeitwert) 1.433.025 €

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 1.433.025 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 100.312 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 1.533.337 €

aus 5 .1) Bodenwert + 534.500 €

vorläufiger Sachwert **2.067.837 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Marktanpassungsfaktor zu korrigieren. Für Grundstücke mit einer Nutzung von mehreren Gebäuden auf einem Grundstück sind keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt worden. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$2.067.837 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 2.067.837 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggfs. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	(objektspezifisch angepasst)		2.067.837 €
Schäden und Mängel			
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Außenanlage			
Besondere Einrichtungen			
Zeitwert Garage(n)*		+	35.000 €
Sonstige Bodenwerte			
	Zwischensumme		2.102.837 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände**	10 %	-	210.284 €
	Summe		1.892.553 €
Sachwert	rd.		1.895.000 €

* Zeitwert für 2 Doppelgaragen und eine Einfachgarage außerhalb der Wohngebäude

** Der Käuferkreis für derartige Immobilien ist eingeschränkt. Deshalb wird ein zusätzlicher Abschlag von rd. 10 % angesetzt. In der Ertragswertermittlung wird dieser Sachverhalt in den Basisansätzen berücksichtigt.

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Für Doppelhaushälften sind 2,2 % +/- 0,4 %, für Zweifamilienhäuser 2,4 % +/- 0,4 % und für Mehrfamilienhäuser 3,0 % +/- 0,5 % ausgewiesen.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird für diese Immobilie ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % als angemessen und marktgerecht erachtet. Es handelt sich zwar um abweichende Bauweisen. Trotzdem befinden sich alle baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sodass im Falle der Drittverwendungsfähigkeit die Vermarktung der Gesamtimmobilie mit insgesamt 11 Wohneinheiten und Garagen sowie Stellplätzen im Vordergrund steht. Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf vergleichbar genutzte Einzelgrundstücke und sind deshalb im vorliegenden Fall als nicht geeignet einzustufen.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist vollständig vermietet. Lt. Angaben belaufen sich die monatlichen Nettokaltmiete auf:

Einheit	Miete/mtl. (€)	Wfl. (m ²)	€/m ²
Haus-Nr. 3	638,75	78,96	8,09
Haus-Nr. 5	800,00	78,96	10,13
Haus-Nr. 7 - Souterrain links	517,50	70,57	7,33
Haus-Nr. 7 - Souterrain rechts	517,50	75,12	6,89
Haus-Nr. 7 - OG links	517,00	70,57	7,33
Haus-Nr. 7 - OG rechts	675,00	70,00	9,64
Haus-Nr. 7 - DG links	264,40	30,51	8,67
Haus-Nr. 7 - DG rechts	264,50	35,64	7,42
Haus-Nr. 7a	1.100,00	132,83	8,28
Haus-Nr. 9 - EG	950,00	~ 102,00	9,31
Haus-Nr. 9 - DG	517,50	~ 95,00	5,45

Die Mietflächen ausschließlich zum Gebäude 4 (Hs.-Nr. 9) wurden der Bauakte entnommen und weichen tlw. geringfügig von den Angaben der Mietaufstellung ab. Die Mietfläche zum Gebäude 4 wurde der Mietaufstellung entnommen, da keine Wohnflächenermittlung in der Bauakte registriert ist. Die Plausibilisierung erfolgt aus den Grundrisszeichnungen. Danach ist die Größenangabe nachvollziehbar und für die nachfolgende Ertragswertermittlung hinreichend genau.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Hennef liegt ein Mietspiegel vor. Die nachfolgende Tabelle ist im Mietspiegel 2025 veröffentlicht.

Tabelle 1: Basistabelle in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Wohnfläche	Baujahr											
	Bis 1918	1919-1948	1949-1959	1960-1969	1970-1978	1979-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2021	2022-2024
	Euro pro m²											
30-<35	10,21	8,72	7,83	7,84	8,13	8,54	9,21	10,32	11,52	12,46	13,14	13,77
35-<40	9,75	8,46	7,69	7,70	7,95	8,31	8,88	9,84	10,89	11,69	12,28	12,83
40-<45	9,41	8,28	7,60	7,61	7,83	8,14	8,65	9,49	10,41	11,12	11,64	12,13
45-<50	9,16	8,14	7,53	7,54	7,74	8,02	8,47	9,23	10,05	10,69	11,15	11,58
50-<60	8,87	8,00	7,48	7,48	7,65	7,90	8,29	8,94	9,65	10,19	10,59	10,97
60-<70	8,63	7,89	7,45	7,45	7,60	7,80	8,13	8,68	9,28	9,74	10,08	10,40
70-<80	8,47	7,84	7,45	7,46	7,58	7,76	8,04	8,52	9,04	9,44	9,73	10,01
80-<90	8,38	7,82	7,48	7,48	7,59	7,75	8,00	8,42	8,88	9,23	9,49	9,73
90-<100	8,33	7,82	7,52	7,52	7,62	7,76	7,99	8,36	8,77	9,09	9,32	9,53
100-<110	8,30	7,84	7,57	7,57	7,66	7,79	7,99	8,33	8,70	8,99	9,20	9,39
110-<120	8,30	7,88	7,63	7,63	7,71	7,83	8,02	8,33	8,66	8,92	9,11	9,29
120-<130	8,31	7,93	7,70	7,70	7,77	7,88	8,05	8,34	8,65	8,89	9,06	9,22
130-<140	8,33	7,98	7,77	7,77	7,84	7,94	8,09	8,36	8,65	8,87	9,03	9,18
140-<=150	8,37	8,04	7,85	7,85	7,91	8,00	8,15	8,39	8,66	8,87	9,02	9,16

Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Zusätzlich werden Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öffentl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG etc.) und Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

In Anlehnung an diese Veröffentlichung und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden die tatsächlich erzielten Erträge tlw. angepasst und folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

Mieteinheit

Haus-Nr. 3	8,09 €/m²/Wfl.
Haus-Nr. 5	10,13 €/m²/Wfl.
Haus-Nr. 7 - Souterrain links	7,33 €/m²/Wfl.
Haus-Nr. 7 - Souterrain rechts	6,89 €/m²/Wfl.
Haus-Nr. 7 - OG links	7,33 €/m²/Wfl.
Haus-Nr. 7 - OG rechts	9,64 €/m²/Wfl.
Haus-Nr. 7 - DG links	8,67 €/m²/Wfl.
Haus-Nr. 7 - DG rechts	7,42 €/m²/Wfl.
Haus-Nr. 7a	8,28 €/m²/Wfl.
Haus-Nr. 9 - EG	9,31 €/m²/Wfl.
Haus-Nr. 9 - DG	7,00 €/m²/Wfl.
8 Garagen à	50,00 €/St.
6 Stellplätze à	30,00 €/St.

Hinweis

Ausschließlich der Wohnung im DG von Hs.-Nr. 9 wurden die erzielten Mieten angehalten. Die Miete dieser Wohnung mit 5,45 €/m²/Wfl. ist nicht ortsüblich und wird für die Ertragswertermittlung angepasst.

Ertragswertberechnung

Nutzung		RND	LZS	Fläche	Miete	Rohertrag	Bew.k.	Bodenwert- verzinsung	Barw.- faktor	Barwert
Gebäude		Jahre	%	m²	€/m²	€/p.a	€/p.a.	€/p.a.		€
Haus-Nr. 3	w	35	3,00	79	8,09	7.669	1.618	1.366	21,49	100.681
Haus-Nr. 5	w	35	3,00	79	10,13	9.603	1.657	1.710	21,49	134.012
Haus-Nr. 7 - Souterrain-li	w	47	3,00	71	7,33	6.245	1.478	1.112	25,02	91.448
Haus-Nr. 7 - Souterrain-re	w	47	3,00	75	6,89	6.201	1.533	1.104	25,02	89.171
Haus-Nr. 7 - OG-li	w	47	3,00	71	7,33	6.245	1.478	1.112	25,02	91.448
Haus-Nr. 7 - OG-re	w	47	3,00	70	9,64	8.098	1.501	1.442	25,02	128.978
Haus-Nr. 7 - DG-li	w	47	3,00	31	8,67	3.225	858	574	25,02	44.861
Haus-Nr. 7 - DG-re	w	47	3,00	36	7,42	3.205	927	571	25,02	42.709
Haus-Nr. 7a	w	47	3,00	133	8,28	13.215	2.485	2.353	25,02	209.593
Haus-Nr. 9 - EG	w	35	3,00	102	9,31	11.395	2.015	2.029	21,49	157.973
Haus-Nr. 9 - DG	w	35	3,00	95	7,00	7.980	1.849	1.421	21,49	101.218
8 Garagen	w	35	3,00		50,00	4.800	1.320	855	21,49	56.411
6 Stellplätze	w	35	3,00		30,00	2.160	961	385	21,49	17.493

w=Wohnen; b=Büro; g=Gewerbe

Ø 3,00 Σ 842 Σ 90.041 Σ 16.034 Σ 1.265.995

Ertragswert der baulichen Anlagen = 1.265.995 €

Bodenwert + 534.500 €

vorläufiger Ertragswert 1.800.495 €

Schäden und Mängel

sonstige wertbeeinflussende Umstände

Zeitwerte der Nebengebäude

sonstige Bodenwerte

Ertragswert 1.800.495 €rd. **1.800.000 €**

8. Verkehrswert

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

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

Im vorliegenden Fall ist das Grundstück mit Ein-/Zweifamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus bebaut. Alle 11 Wohneinheiten befinden sich auf einem Grundstück und sind vermietet. Der Verkehrswert ist deshalb unmittelbar aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

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

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

1.800.000 €

(in Worten: Eine Million Achthunderttausend Euro)

9. Zusätzlicher Auftrag

9 . 1 Betriebseinrichtungen

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

9 . 2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vollständig vermietet.

9 . 3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Rotkäppchenweg 3, 5, 7, 7A, 9
53773 Hennef**

Das grundstücksbezogene Adressblatt der Stadt Hennef wird dem Begleitschreiben beigeheftet.

9 . 4 Wohnungsbindung

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

9 . 5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Hennef sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

9 . 6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Hennef wurden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB mit Vorausleistungsbescheid vom 10.01.2024 erhoben. Eine Endabrechnung wird noch erfolgen. Nachfolgend wird unterstellt, dass im Vorausleistungsbescheid die wesentlichen Kosten bereits erfasst wurden und bei Erhebung der Endabrechnung dieser Bescheid keinen wesentlichen Werteinfluss auf die Gesamtimmobilie haben wird.

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

Hennef, 06.08.2026

Dipl.-Ing. Herbert Barth

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