

SIT Immobilienbewertung e.K. – Elisabeth-Treskow-Platz 6a – 50678 Köln

**Fam. Mustermann
Mustermannstr. 5
50993 Musterhausen**

SIT Immobilienbewertung e.K.
Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Tim Hendrik Tauchmann
Elisabeth-Treskow-Platz 6a
50678 Köln

Ansprechpartner:
Tim Tauchmann

T 0221 46 897 888
F 0221 46 897 887
E info@koeln-gutachter.de

Wertermittlung

über den Verkehrswert (Marktwert) i. A. a. d. § 194 BauGB

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	09.10.2014
Tag der Ortsbesichtigung	
Verkehrs-/Marktwert § 194 BauGB	345.000,00 €
	(rd. 2.590,00 €/m ² WF/NF)
vorgeschlagener Angebotspreis	359.000,00 €
übliche Spannenbreite +/- 10 %	310.000 € - 379.000 €
Adresse	Musterstr. 3, 50039 Köln
Objektart	Einfamilienhaus nebst Garage
Zweck der Bewertung	Veräußerung
Baulasten	keine
Abgaben- und Erschließungsbeitragskosten	auftragsgemäß nicht berücksichtigt (augenscheinlich keine ersichtlich – Erschließungsanlagen bestehen seit längerem)
Eintragungen im Grundbuch Abt. II	keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden



Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag	3
1.1	Bewertungsobjekt gemäß Grundbuch.....	3
1.2	Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	4
1.3	Grundlagen der Wertermittlung.....	5
1.4	Leistungsbeschreibung zur Immobilienbewertung.....	6
2	Standortinformationen	7
3	Objektbeschreibung	7
3.1	Grundstücksbeschreibung.....	7
3.2	Gebäudebeschreibung.....	8
4	Markt- und Beleihungswertermittlung	9
4.1	Verfahrenswahl (Marktwert).....	9
4.2	Bodenwertermittlung (Markt- und Beleihungswert).....	10
4.3	Sachwertermittlung.....	12
4.4	Sachwertberechnung nach den §§ 21 - 23 ImmoWertV (Marktwert).....	12
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Sachwertberechnungen.....	12
4.5	Ertragswertermittlung.....	13
4.6	Ertragswertberechnung nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV (Ertragswert).....	13
4.6.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	14
5	Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse	15
6	Wesentliche Rechtsgrundlagen	16
7	Verwendete Literatur, Marktinformationen, Software etc.:	16
8	Verzeichnis der Anlagen	16

1 Angaben zum Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt gemäß Grundbuch

Vorbemerkung:

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand der angestellten Wertermittlung sind.

Grundlage / Quelle: Grundbuchauszug vom 09.10.2014 (elektronische Kopie)
 Grundbuchamt (Amtsgericht): Köln
 Grundbuch von: Musterhausen
 Band: -
 Blatt: 1000

Bestandsverzeichnis (BV):

lfd. Nr. des Grundstücks	bisherige lfd. Nr. des Grundstücks	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Lage, Nutzungsart etc.	Fläche (m ²)
1	-	Musterhausen	3	1000	Gebäude- und Freifläche	183

Gesamtfläche 183
davon zu bewerten 183

Abteilung I: wie Auftraggeber

lfd. Nr.	Eigentümer	Anteil bzw. Rechtsform	lfd. Nr. der Grundstücke im BV	Tag der Eintragung
3 a)	Herr Mustermann	1/2	1	16.11.2000
3 b)	Frau Mustermann	1/2	1	16.11.2000

Summe 1/1
davon zu bewerten 1/1

Abteilung II: keine Eintragungen

lfd. Nr. der Eintragung	lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks	Lasten und Beschränkungen (ggf. angepasst um nachträgliche Änderungen)	Erläuterung
---	---	---	---

Erläuterungen zu den Eintragungen in der Abt. II

Keine

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese dem Auftragsanlass entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

1.2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber (AG):	Frau und Herr Mustermann
Bewertungsauftrag:	Ermittlung des Marktwerts (Kurzgutachten) im aktuellen Zustand (Bewertung im IST-Zustand)
Bewertungsanlass:	Veräußerung

Das Gutachten darf ausschließlich zu dem angegebenen Zweck und in Kenntnis des mit dem Auftraggeber vereinbarten Leistungs- und Pflichtenkatalogs verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, z.B. Verwendung zur Finanzierung durch ein Kreditinstitut, ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Gutachter	Tim Hendrik Tauchmann Zert. Sachverständiger für Wohn- und Gewerbeimmobilien ZIS Sprengnetter Zert (WG) Elisabeth-Treskow-Platz 6a 50678 Köln
-----------	---

Datum der Objektbesichtigung: 09.10.2014

Teilnehmer der Objektbesichtigung:

- Die Eigentümer
- Der Gutachter Herr Tauchmann

Besichtigungsumfang / Besonderheiten: Außen- und Innenbesichtigung

Das Objekt wurde vollständig innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.

Die Beschreibungen beruhen auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie den Erhebungen des Gutachters.

Nach Befragung im Ortstermin sind keine wesentlichen Mängel oder Schäden am Gebäude bekannt. Es wird daher ein schadensfreier Zustand der Gebäude unterstellt.

1.3 Grundlagen der Wertermittlung

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Unterlage / Auskunft	Datum	Ergebnis der Prüfung / Bemerkungen
<input checked="" type="checkbox"/> Grundbuchauszug inkl. Abt. II	09.10.2014	Eintragungen in Abt. II vorhanden (vgl. Abschnitt 1.1)
<input type="checkbox"/> Urkunden und Bewilligungen		
<input type="checkbox"/> Baugenehmigung/-beschreibung		
<input checked="" type="checkbox"/> Flurkarte	09.10.2010	bezogen über tim-online.nrw.de (siehe Anlage 3)
<input checked="" type="checkbox"/> Baulastenverzeichnis		mündliche Auskunft der Stadtverwaltung Köln vom 09.10.2014. Es bestehen demnach keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
<input type="checkbox"/> Baulastenverdachtsprüfung		
<input checked="" type="checkbox"/> Bauplanungsrecht	09.10.2014	Mündliche Auskunft der Stadtverwaltung Köln vom 09.10.2014. Es besteht ein B-Plan mit der Nr. 72499/05 vom 19.07.1999 und den Festsetzungen WA (allgemeines Wohngebiet), GRZ 0,4, GFZ 0,8, SD (Satteldach). Bebaubarkeit somit nach § 30 BauGB zulässig
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz		keine Angaben; Annahme, dass kein Denkmalschutz besteht
<input type="checkbox"/> abgabenrechtlicher Zustand		kein Verdacht auf ausstehende Beiträge und Abgaben; Annahme, dass beitrags- und abgabefrei. Auftragsgemäß ohne Berücksichtigung
<input type="checkbox"/> Baugrunduntersuchungen		keine Angaben; Annahme, dass lageüblich tragfähig als Baugrund geeignet
<input checked="" type="checkbox"/> Altlasten	18.08.1998	Keine Angaben; Auftragsgemäß ohne weitere Prüfung
<input checked="" type="checkbox"/> Wohn-/Nutzflächenberechnung	01.07.2014	Wohnflächenberechnung durch den Sachverständigen erstellt
<input type="checkbox"/> Wohn-/Nutzflächenangabe		
<input checked="" type="checkbox"/> BGF / BRI	09.10.2014	keine Unterlagen vom Auftraggeber erhalten. Überschlägige Berechnungen über www.tim-online.nrw.de.
<input type="checkbox"/> Bauzeichnungen		
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietungssituation	09.10.2014	auskunftsgemäß insgesamt eigengenutzt (keine mietvertraglichen Bindungen)
<input type="checkbox"/> Mietverträge		
<input checked="" type="checkbox"/> Grundrisse	26.06.1998/ 24.11.1998/ 22.10.2014	Grundrisse, Ansichten und Schnitte
<input type="checkbox"/> Kaufvertrag		
<input type="checkbox"/> Kostenschätzung		
<input type="checkbox"/> Energieausweis		
<input type="checkbox"/> Sonstige		

Bemerkungen: keine

1.4 Leistungsbeschreibung zur Immobilienbewertung

Abgrenzung der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten:

Die Bestimmung des maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Zustands der Immobilie für die anzustellende Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme im Rahmen der durchgeführten Besichtigung.

Rechte und Belastungen (z.B. Wohnungsrechte, Grunddienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, etc.) finden auftragsgemäß keine Berücksichtigung. Gleiches gilt für öffentlich-rechtliche Tatbestände (insbesondere Baulasten, Bauplanungsrecht, Satzungen, Bodenordnung, Bauordnungsrecht, abgabenrechtliche Situation nach BauGB und KAG u.ä., Denkmalschutz, etc.) sowie für Altlasten und Umweltrisiken (Lastenfreiheit wird unterstellt).

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Altlasten) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen“ ist.

In der Gebäudebeschreibung werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Bei der Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden insbesondere keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Schall- und Wärmeschutz angestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt.

Dementsprechend werden in Ansatz gebrachte Abschläge bei erkennbaren Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen im Rahmen der Immobilienbewertung nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Bauteiltabellen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es erfolgt diesbezüglich ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung.

Untersuchungen zu den v.g. Sachverhalten werden im Rahmen der Immobilienbewertung ebenso wie der Preisbildung am Immobilienmarkt gewöhnlich nicht angestellt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht und erheblichem Werteeinfluss wird jedoch empfohlen, diesbezügliche Spezialisten mit entsprechenden Untersuchungen zu beauftragen und deren Untersuchungsergebnisse anschließend hinsichtlich ihres evtl. Einflusses auf den Immobilienwert nochmals zu würdigen.

Zur Gültigkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die vorliegenden Informationen und durchgeführten Sachverhaltsermittlungen:

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit im Detail geprüft, es wird deshalb grundsätzlich die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Angaben zu Wohn-/Nutzflächen und Brutto-Geschossflächen bzw. -Rauminhalten werden lediglich überschlägig auf Plausibilität überprüft. Ein örtliches Aufmaß und eine eigene diesbezügliche Berechnungen als Grundlage der Wertermittlung sind nicht beauftragt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Auftraggeber und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2 Standortinformationen

Objektlage und Infrastruktur (vgl. Anlage 1 und 2):

Angaben zum Ort:

- Stadtteil: Weiß - rd. 15.000 Einwohner;
- Stadtbezirk: Rodenkirchen - ca. 146.000 Einwohner;
- Stadt: Köln - ca. 1.017.000 Einwohner;
- Landeshauptstadt: - Düsseldorf ca. 580.000 Einwohner

überörtliche Anbindung:

- Landstraße: L34 - ca. 1,8 km entfernt;
- Bundesstraße: B335 - ca. 1,6 km entfernt;
- Autobahn: A4, AS Rodenkirchen - ca. 1,6 km entfernt;
- Bhf.: Köln Süd - ca. 0,4 km entfernt;
- Hbf.: Köln - ca. 7,0 km entfernt;
- Flughafen: Köln/Bonn - ca. 17,0 km entfernt

3 Objektbeschreibung

3.1 Grundstücksbeschreibung

innerörtliche Lage:

- Stadtrandlage
- nähere Umgebung: wohnwirtschaftliche Bebauung
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle)
in unmittelbarer Nähe
- gute Wohnlage

sonstige Infrastruktur:

- Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen im näheren Umkreis vorhanden;

Erschließung (augenscheinlich):

vorhanden und gesichert, Anschluss an Abwasserkanal, Anschluss an öffentliche Wasserversorgung und Strom- und Gasanschluss vorhanden

Topografie und Form des Grundstücks:

- Das Grundstück ist eben.
- Die Grundstücksform ist regelmäßig und gut nutzbar (vgl. Katasterkartenauszug).

Entwicklungsstufe:

- baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Außenanlagen:

Umfang: durchschnittlich / Zustand: gut

- Wasser und Abwasser aus öffentlicher Versorgung, elektrischer Strom, Telefonanschluss
- Hecken, Zaun
- Wege-/Hofbefestigung: Stellplatz und Wege
- Gartenanlage: begrünt mit Rasen, Sträucher

Garagen und Stellplätze:

- eine Garage ein Stellplatz (vor der Garage)

3.2 Gebäudebeschreibung

Objekt- / Gebäudeart:	Reihenmittelhaus mit Garage
Nutzung	vollständig wohngenutzt
Bauweise:	massiv
Baujahr:	1999 (lt. Auskunft im Ortstermin);
Modernisierung/Kernsanierung	keine wesentlichen; übliche Modernisierungen im Zuge der Instandsetzung
Gebäudetyp:	Anzahl der Geschosse: 2 Dachgeschoss: ausgebaut Keller: voll unterkellert, als NF ausgebaut Anzahl Wohneinheiten: 1, davon Leerstand: 0
Gebäudegröße:	Wohnfläche: rd. 133 m ² ; (gemäß übergebener Flächenberechnung abzgl. Treppenflächen im Keller, zzgl. Terrassenfläche mit Faktor 0,5 berücksichtigt) Bruttogrundfläche: EFH 248 m ² , Garage 21 m ² (überschlägig über www.tim-online.nrw.de ermittelt)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Garagen und Stellplätze:	Garage: 1; Stellplatz: 1
Außenwohnbereich:	Terrasse > 10 m ² Grundfläche
Fassade:	insgesamt Verputzt
Dacheindeckung:	Dachziegel
Dachkonstruktion / -dämmung:	Holzkonstruktion, Wärmedämmung zwischen den Balken
Fenster und Rollläden:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mit Rollläden
Türen:	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Innentüren aus Holz
Bodenbeläge:	gehobener Ausstattungsstandard
Wandverkleidungen	Tapete mit Anstrich bzw. gefliest
Deckenbekleidungen:	Tapete mit Anstrich
Sanitärausstattung:	2 Badezimmer mit Wanne bzw. Dusche, Waschbecken, im Nassbereich deckenhoch verflies, Gäste-WC
Heizung und Warmwasser:	Gastbrennwerttherme; Warmwasserversorgung zentral
Elektroinstallation:	mittlerer-gehobener Ausstattungsstandard; Klingelanlage
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Terrassenüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Keine
Bauschäden / Baumängel:	Keine
Energieausweis:	Energieausweis liegt nicht vor

4 Markt- und Beleihungswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl (Marktwert)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren stützend zur unabhängigen Kontrolle des Sachwertverfahrens angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2 Bodenwertermittlung (Markt- und Beleihungswert)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2014**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-IIaD
Grundstücksfläche	=	200,00 m ²
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks		
Wertermittlungstichtag	=	13.10.2014
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	IIaD
Grundstücksfläche	=	183,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2014 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	420,00 €/m ²	E1
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	420,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2014	09.10.2014	× 1,05	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,10	E3
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	485,10 €/m ²
Fläche (m ²)	200,00	183,00	× 1,02	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-IIaD	IIaD	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	494,80 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	494,80 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	494,80 €/m²
Fläche			×	183,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert			=	90.548,40 € rd. 90.548,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2014 insgesamt **90.548,00 €**

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

E1:

direkte Richtwertausweisung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks (geeigneter Bodenrichtwert).

E2:

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse nach den Auswertungen des Gutachterausschusses (GAA) von Köln

E3:

Anpassung an die Ausrichtung (süd-west) des Grundstücks

E4:

Größenanpassung nach den Ausführungen des GAA Köln aus dem Grundstücksmarktbericht Köln 2014

4.3 Sachwertermittlung

4.4 Sachwertberechnung nach den §§ 21 - 23 ImmoWertV (Marktwert)

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	248,00 m ²	21,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.10.2014 (2010 = 100)	109,6	109,6
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	770,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	843,92 €/m ² BGF	268,52 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	209.292,16 €	5.638,92 €
• Zu-/Abschläge	5.000,00 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	214.292,16 €	5.638,92 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	65 Jahre	35 Jahre
• prozentual	18,75 %	30,00 %
• Betrag	40.179,78 €	1.691,68 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	174.112,38 €	3.947,24 €
• besondere Bauteile	3.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	177.112,38 €	3.947,24 €

Gebäudesachwerte insgesamt	181.059,62 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 9.052,98 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 190.112,60 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 90.548,00 €
vorläufiger Sachwert	= 280.660,60 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,23
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 345.212,54 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 345.212,54 €
	rd. 345.000,00 €

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Sachwertberechnungen

Herstellungswert gem. § 21 ImmoWertV bzw. § 16 BeiWertV (Markt- und Beleihungswert)

Der Herstellungswert für die Markt- und Beleihungswertermittlung wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK2010) angesetzt.

Der Herstellungswert für die Marktwertermittlung ist nicht regionalisiert, gem. dem Ableitungsmodell des

verwendeten Sachwertfaktors.

Baunebenkosten: In NHK 2010 bereits für das EFH mit 17 % und für die Garage mit 12 % (gemäß SW-RL) eingerechnet.

Zu-/Abschläge

Pauschaler Zuschlag aufgrund des Teilausbaus des Kellers

Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungskosten (inkl. BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Terrassenüberdachung		2.500,00 €
Eingangsüberdachung		500,00 €
Summe		3.000,00 €

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten (inkl. BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
keine		0,00 €
Summe		0,00 €

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters nicht weiter berücksichtigt.

Außenanlagen gem. § 21 Abs. 3 ImmoWertV

pauschal mit 5 %

Nutzungsdauer gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV (Marktwert)

übliche Gesamtnutzungsdauer gem. Sachwertmodell → im Bewertungsfall 80 Jahre

Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, gem. der erweiterten Punktrastermethode nach AGVGA-NRW/Sprengnetter (vgl. [1], Band 3, Seite 3.02.4/2/3 ff.) → im Bewertungsfall GND (80 J.) abzgl. Alter (15 J.). Die Garage wird mit 50 Jahren GND angesetzt. Ergibt eine RND 35 Jahre

Sachwertfaktor gem. § 14 Abs. 2 ImmoWertV (Marktwert)

Gemäß den Ableitungen aus dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses Köln (interpolierter Wert). Bodenwertniveau mit rd. 490 € berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV (Marktwert)

Keine

4.5 Ertragswertermittlung

4.6 Ertragswertberechnung nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV (Ertragswert)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	01	Wohnung	133,00		8,50	1.130,50	13.566,00
Garage	02	Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			133,00	1,00		1.160,50	13.926,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 13.926,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird aufgrund der Eigennutzung in der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.926,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.088,90 €
jährlicher Reinertrag	=	11.837,10 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,06 % von 90.548,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	–	2.770,77 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.066,33 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,06\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 65$ Jahren Restnutzungsdauer	×	28,073
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	254.519,08 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	90.548,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	345.067,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	345.067,08 €
	rd.	345.000,00 €

4.6.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag gem. §18 Abs. 2 ImmoWertV (Marktwert)

Marktübliche Miete für eine Reihenhaus abgeleitet aus diversen Veröffentlichungen (u.a. Mietangeboten, regionalen Mietkenntnissen des Sachverständigen, Mietspiegel Köln)

Bewirtschaftungskosten gem. §19 ImmoWertV (Marktwert)

Üblichen Bewirtschaftungskosten (BWK) auf der Grundlage der in [1], Band 3, Seite 3.05/4/3 ff. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte gem. dem Modell der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssatz gem. § 14 Abs. 3 ImmoWertV (Marktwert)

Objektartenspezifischer Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der in [1], Band 3, Seite 3.04/3/29 ff. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte unter Berücksichtigung Lage, Größe

Nutzungsdauer gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV bzw. § 12 Abs. 2 (Marktwert)

vgl. Ausführungen im Sachwertverfahren

5 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehenden Tabellen enthalten eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse zum Wertermittlungstichtag 02.10.2014.

Grundstücksdaten					
Bezeichnung	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	Gesamtfläche	rel. Bodenwert	Bodenwert (rd.)
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	183 m ²	494,80 €/m ²	90.548,00 €

	Sachwert	Ertragswert
Gebäudedaten (Hauptgebäude)		
Brutto-Grundfläche (BGF)	248 m ²	
Wohnfläche (WF)		133 m ²
Baujahr (fiktiv)	1999	1999
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) / Nutzungsdauer	65 Jahre	65 Jahre
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,23	----
Liegenschaftszinssatz (Marktanpassung)	----	3,06
Zu-/Abschläge		
Ausbaustandard Keller	5.000,00 €	----
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €	0,00 €
Vergleichswert	---	---
Sachwert	345.000,00 €	---
Ertragswert	---	345.000,00 €
Aus dem Sach- und Ertragswert gewichteter Marktwert	345.000,00 €	
relativer Wert je m ² WF/NF	rd. 2.590,00 €/m ² WF	

ermittelter Marktwert: 345.000,00 €
Vorschlag Angebots-/Verkaufspreis: 359.000,00 €
Preisspanne +/- 10 %: 310.000 – 379.000 €

Gutachter
(Gutachtenerstellung)

Köln, den 22.10.2014

Tim-Hendrik Tauchmann
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
 ZIS Sprengnetter Zert (WG)

6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der aktuellen Fassung

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der aktuellen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

PfandBG:

Pfandbriefgesetz in der aktuellen Fassung

BelWertV:

Beleihungswertermittlungsverordnung in der aktuellen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der aktuellen Fassung

7 Verwendete Literatur, Marktinformationen, Software etc.:

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig (Stand: 2014);
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig (Stand: 2014);
- [3] Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses

Diese Wertermittlung wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „ProSa-Beleihung, Version 30.0.0“ (Stand 2011) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Katasterkartenauszug (unmaßstäblich)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisse

Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
(lizenziert durch www.geoport.de)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Quelle: Straßenkarte 1:20.000, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
(lizenziiert durch www.geoport.de)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Grundstücks

(Bilder wurden aufgrund des Lizenzierung dargestellt)

Quelle: Geobasisdaten © Liegenschaftskataster der Katasterbehörden NRW, Bezirksregierung Köln,
Abteilung Geobasis NRW, Bonn
(lizenziert durch www.geoport.de)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Gartenansicht



Bild 4: Ansicht auf den Garten



Bild 5: Blick auf die Terrasse

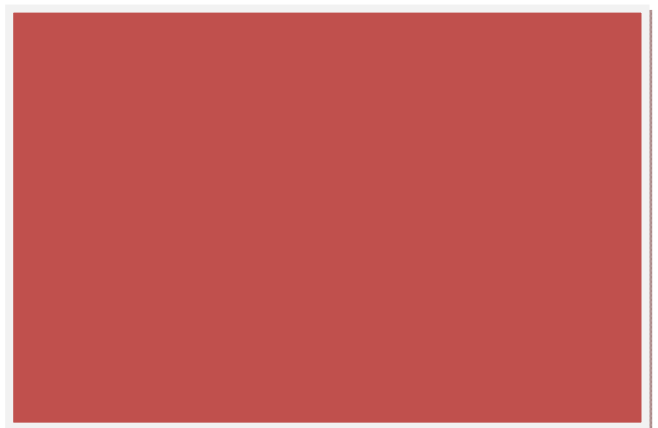


Bild 6: Blick auf die Garage

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 7: Blick auf das Wohnzimmer



Bild 8: Blick auf den Essbereich



Bild 9: Blick auf den Eingangsbereich



Bild 10: Blick auf das Gäste-WC

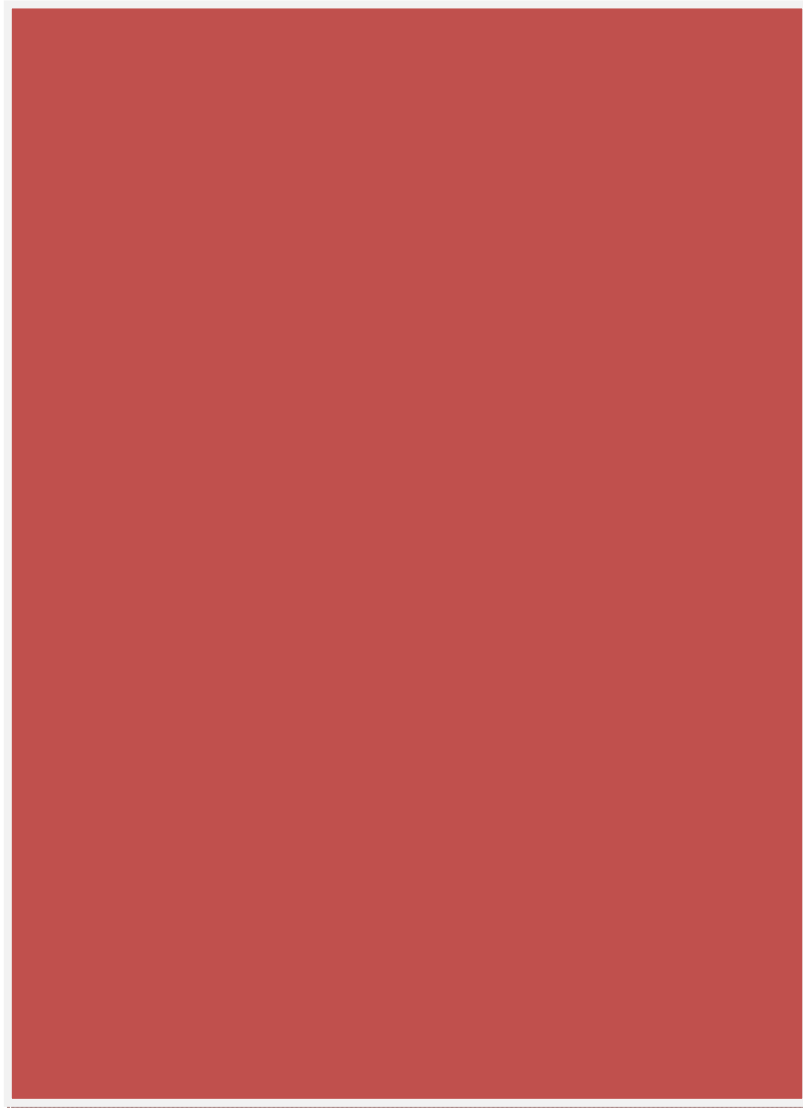


Bild 11: Blick auf das Schlafzimmer

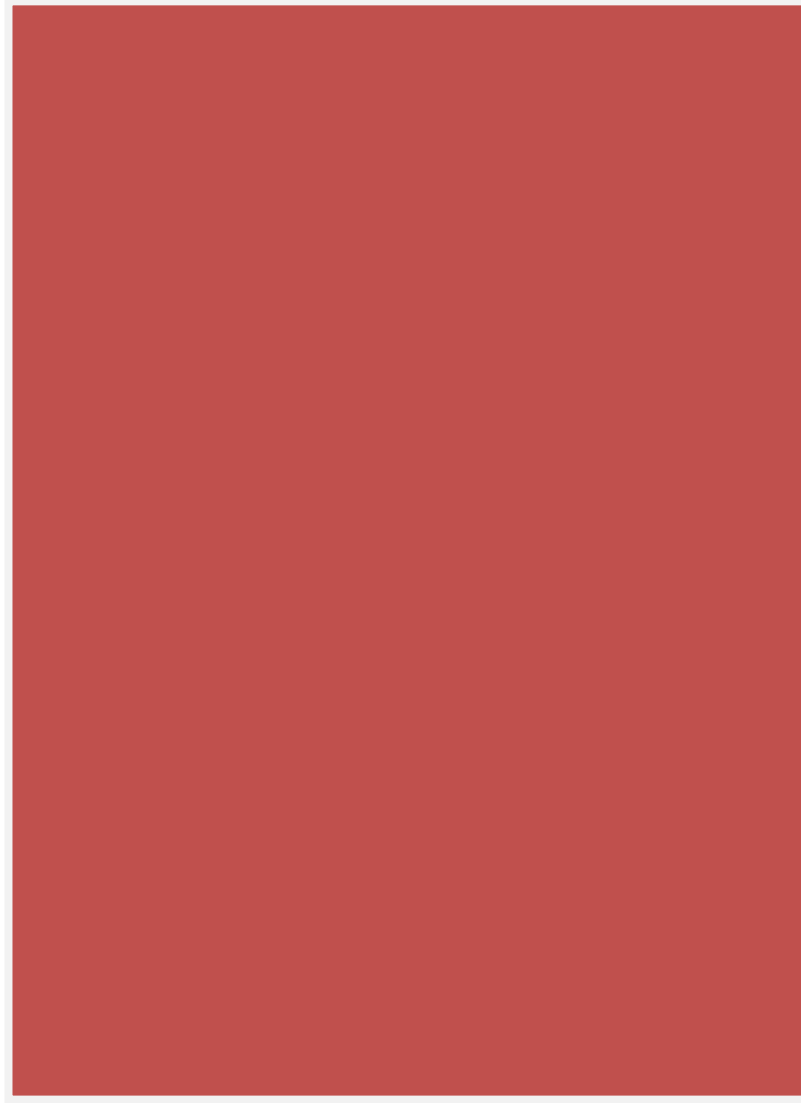


Bild 12: Blick auf das Badezimmer DG

Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss (unmaßstäblich)
Seite 1 von 3



Anlage 5: Grundriss Obergeschoss (unmaßstäblich)
Seite 2 von 3



Anlage 5: Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich)
Seite 3 von 3

