

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Freistehendes Zweifamilienhaus**

Adresse **51570 Windeck, OT Leuscheid
Weyerbuscher Str. 45**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 29/22**

Wertermittlungstichtag **11. April 2024**



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

**Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)**

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
koetter-rolf@gmx.de

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug usw.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 - 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	9
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	13
Bauliche Anlagen	17
Sonstiges	25
3 Wertermittlung	27
Verfahrenswahl	27
Bodenwert	28
3.1 Ertragswertverfahren	30
Rohertrag	30
Bewirtschaftungskosten	32
Liegenschaftszinssatz	33
Ertragswert	34
3.2 Sachwertverfahren	36
Herstellungswert der baulichen Anlagen	37
Vorläufiger Sachwert	39
3.3 Vergleichswertverfahren	41
4 Verkehrswert	43

Anlagen

Anlage 1	Fotos	32 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 12.03.2024	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Ansichten und Schnitte	5 Seiten
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite
Anlage 6	Immobilienrichtwert für freistehende ein und Zweifamilienhäuser in Windeck Leuscheid	12 Seiten
Anlage 7	Ergebnisse des Immobilienwertrechners	3 Seiten

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 100.000	9
Abbildung 3	Weyerbuscher Straße, Blickrichtung Nordost	10
Abbildung 4	Weyerbuscher Straße, Blickrichtung Süd	10
Abbildung 5	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 6	Lageplan, M ca. 1 : 500	13
Abbildung 7	Bebauungsplan, M ca. 1 : 10.000	15
Abbildung 8	Ansichten	17
Abbildung 9	Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 200	19
Abbildung 10	Grundriss Dach-/ Obergeschoss, M ca. 1 : 200	20
Abbildung 11	fiktive Aufteilung des Grundstücks, M ca. 1 : 1.250	28

Tabellen

Tabelle 2	Ertragswert	35
Tabelle 3	Kostenkennwerte	37
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	39

Übersicht

Freistehendes Zweifamilienhaus in 51570 Windeck-Leuscheid, Weyerbuscher Straße 45	
Zu bewerten ist ein rd. 2.700 m² großes Grundstück mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit fast 280 m² Wohnfläche. Das ursprüngliche Einfamilienhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und wurde 1930 fertig gestellt. Bis 1997 wurde es um einen zweigeschossigen Anbau erweitert. Der Altbau und der neuere Anbau können vertikal getrennt werden. Sie hätten dann den Charakter von Doppelhaushälften, allerdings mit sehr unterschiedlich großen Grundstücken. Die Kosten kurzfristig erforderlicher Mängelbeseitigung werden auf 19.000 € geschätzt. Der hintere Teil des Grundstücks kann mit hoher Wahrscheinlichkeit als gesonderter Bauplatz abgeteilt werden (siehe S. 28 f.). Der Bodenwert wird auf 94.000 € geschätzt.	
maßgebliches, fiktives Baujahr	1981
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	11.04.2024

Bodenwert des 2.697 m ² großen Grundstücks	235.500 €
---	-----------

Jahresrohertrag	17.700 €
Bewirtschaftungskosten	29%
Gebäudereinertrag je Jahr	rd.10.000 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 37 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,75 %)	27,07
besondere objektspezifische Merkmale	75.000 €
Ertragswert	<u>488.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	530.000 €
Sachwertfaktor	0,80
besondere objektspezifische Merkmale	75.000 €
Sachwert	<u>499.000 €</u>

Verkehrswert	490.000 €
---------------------	------------------

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 24.01.2023, Geschäfts-Nr. 2 K 29/22; beauftragt mit Schreiben vom 01.03.2024

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51570 Windeck, Ortsteil Leuscheid, Weyerbuscher Str. 45
Es handelt sich um ein rd. 2.700 m² großes Grundstück mit einem freistehenden Zweifamilienhaus. Das ursprüngliche Einfamilienhaus war eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und wurde 1930 fertig gestellt. Bis 1997 wurde es um einen zweigeschossigen Anbau erweitert.
Der Altbau und der neuere Anbau können vertikal getrennt werden. Sie hätten dann den Charakter von Doppelhaushälften, allerdings mit sehr unterschiedlich großen Grundstücken.
Der hintere Teil des Grundstücks kann mit hoher Wahrscheinlichkeit als gesonderter Bauplatz abgeteilt werden (siehe S. 14 f.).

**wichtiger Hinweis:
Bewertung vorrangig
nach Daten aus dem
Oberbergischen Kreis**

Windeck gehört zum Rhein-Sieg-Kreis. Dieser Kreis hat seinen Schwerpunkt in der Nähe des Rheins. Windeck als östlichste und ärmste Gemeinde fällt aus dem Rahmen. Dies zeigt sich exemplarisch an den Bodenwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser: Für gute Lagen in Windeck sind 125 €/m² zu zahlen, in sämtlichen anderen Gemeinden des Kreisgebietes mindestens 330 €/m², meist aber über 500 €/m². ¹ Es liegt auf der Hand, dass die Auswertungen der Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss die Wertverhältnisse in Windeck nur schwer abbilden können.

Wesentlich mehr Erfahrungen mit einem Bodenmarkt wie in Windeck hat der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis. Die südlichen Gemeinden dieses Kreises grenzen an Windeck oder liegen ganz in der Nähe. Innerhalb des Oberbergischen Kreises bilden die südlichen Gemeinden für die Auswertung der Kaufpreise häufig eine eigene Region. Deren Wirtschaftskraft entspricht eher der in Windeck (Bodenwerte für gute Lagen 95 - 180 €/m²). ²

In langjähriger Praxis hat sich erwiesen, dass die wichtigen Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis wesentlich besser auf Grundstücke in Windeck zutreffen als die entsprechenden Daten des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis. Deshalb werden in diesem Gutachten vorrangig die Daten aus dem Oberbergischen Kreis genutzt.

¹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 32

² GMB OBK 2024, S. 59

Eigentümer, Angaben im Grundbuch

Im Auszug des Grundbuchs vom 30.01.2023

Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Leuscheid Blatt 1617

sind als Eigentümer eingetragen

N. N., geboren am _____ und N.N. , geboren am _____
zu je ½ Anteil

für das Grundstück Leuscheid Flur 95

BV-Nr. ³	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	78	Gebäude- und Freifläche, Weyerbuscher Straße 45	2.697 m²

Die eingetragene Lage stimmt mit der Objektanschrift überein.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen am 11.04.2024 im Beisein der Eigentümerin und ihrer Mutter durchgeführt.

Die anderen Verfahrensbeteiligten verzichteten auf die Teilnahme.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungstichtag ist der 11.04.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 13.05.2024 abgeschlossen.

Angaben zur Nutzung

Im Auftragschreiben nennt das Amtsgericht einige Angaben, die das Gutachten enthalten soll.

- Die Familie der Eigentümerin nutzt das gesamte Wohnhaus ausschließlich zu Wohnzwecken.
- Weder Freiflächen noch Teile des Hauses oder der Garagen sind vermietet oder verpachtet.
- Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt. Dementsprechend gibt es auf dem Grundstück keine Betriebseinrichtungen.
- Für das Kellergeschoss liegt keine Baugenehmigung vor (siehe S. 14 f.).
- Es gibt eine wertunerhebliche Eintragung im Baulastverzeichnis (siehe S. 13).
- Es liegt kein Überbau vor.

³ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 30.01.2023
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 12.03.2024
- Bereitstellung der Bauakten durch die Gemeinde Windeck im März und April 2024
- Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Windeck über das Planungsrecht im April 2024
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Windeck über die Erschließungssituation vom 11.03.2024, mündliche Auskunft der Gemeinde über den Kanalanschluss im April 2024
- schriftliche Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächenkatasters vom 20.03.2024 und im Baulastenverzeichnis vom 13.03.2024
- mündliche Auskünfte während des Ortstermins

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden verschiedene Vorgängerrichtlinien (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertrichtlinie und WertR) zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt.

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2017) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2024) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 zum Stichtag 01.01.2024. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rhein-Sieg-Kreis

- (GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf. Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2023
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2020/2021
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand Februar 2024

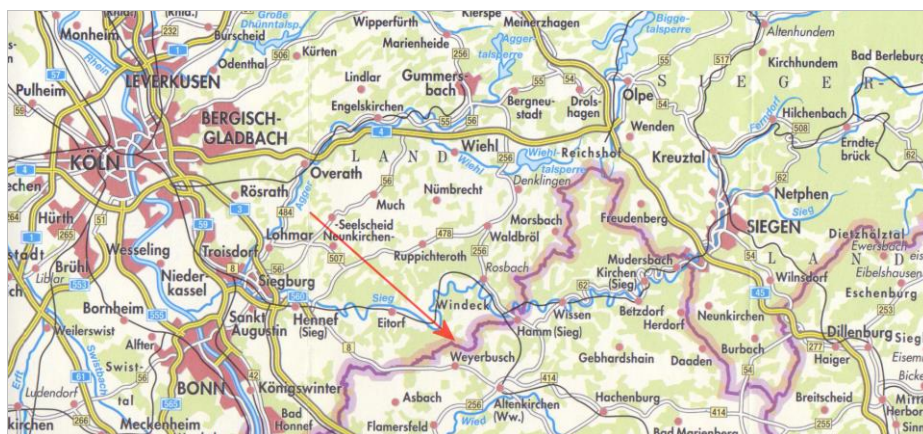
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Windeck entstand 1969 durch den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden. Windeck liegt im Osten im Osten des Rhein-Sieg-Kreises und hat ca. 20.000 Einwohner in 67 Ortschaften.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 1.000.000

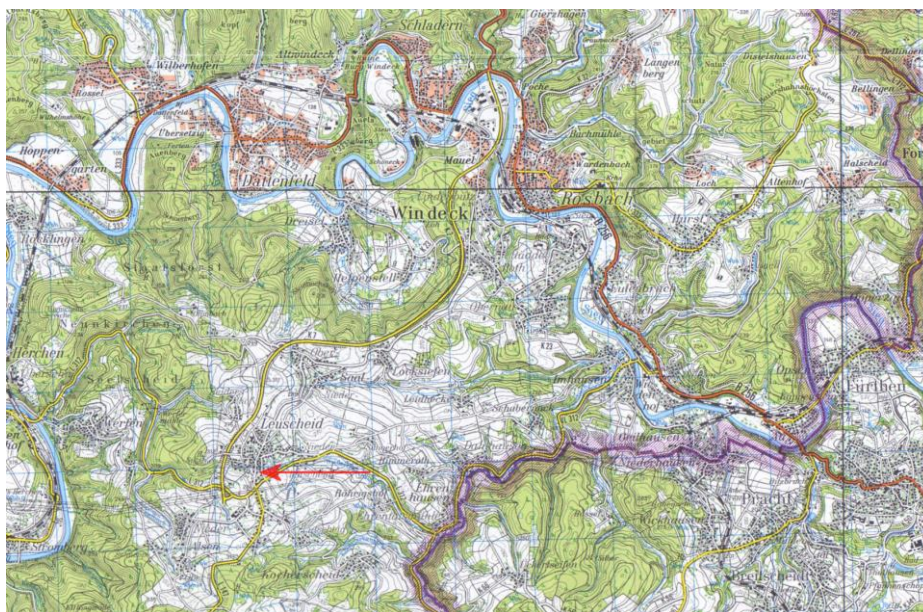


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Leuscheid, 8 km südwestlich von Rosbach, der bevölkerungsreichsten und als Zentrum fungierenden Ortschaft der Gemeinde

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 100.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle ca. 500 m entfernt, Fahrzeit mit dem Bus nach Windeck-Herchen 10 Min., nach Windeck-Rosbach 20 Min.
- mit dem Pkw zum nächstgelegenen Bahnhof in Windeck-Herchen ca. 5 km und unter 10 Min. Fahrzeit

Abbildung 3 Weyerbuscher Straße, Blickrichtung Nordost

Haus Nr. 45 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß kaum zu erreichen. Die nächstgelegenen mit größerem Angebot sind in Windeck-Rosbach und in Eitorf zu finden.

Abbildung 4 Weyerbuscher Straße, Blickrichtung Süd

Haus Nr. 45 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Parkplätze

An der Straße sind Abstellmöglichkeiten für Pkw vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück gibt eine Garage mit mehreren Stellplätzen und Abstellmöglichkeiten davor.

nähere Umgebung

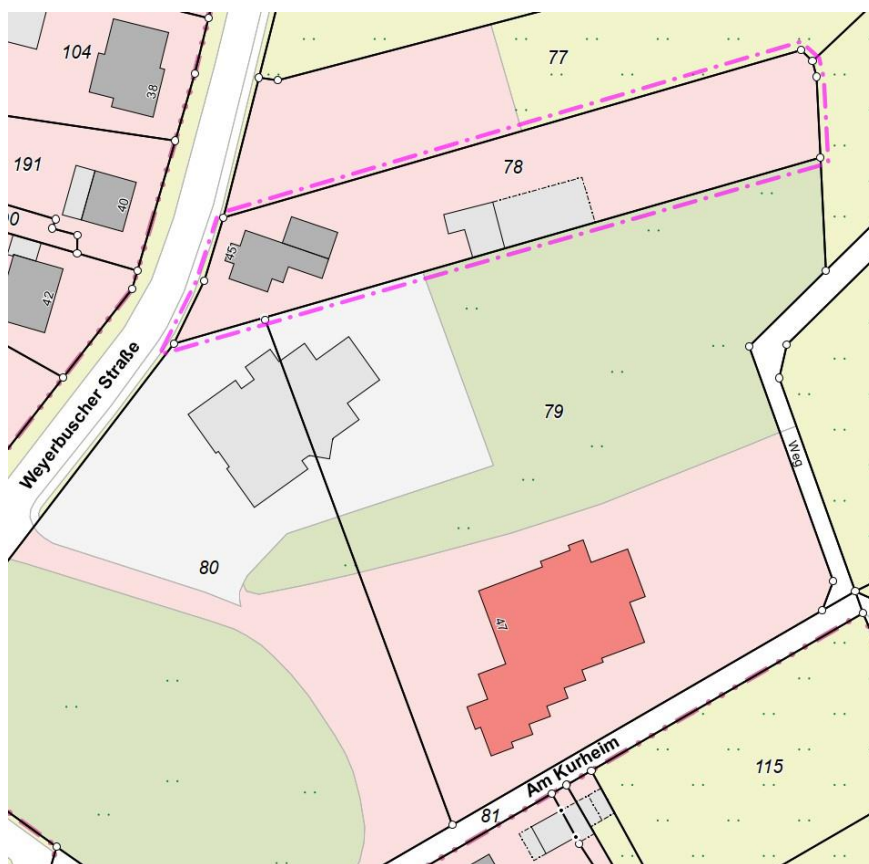
Die Umgebung ist durch überwiegend ein- und zweigeschossige freistehende Wohngebäude geprägt. Südlich unmittelbar angrenzend befinden sich Grundstücke mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Bildung).

Immissionen

Das Grundstück wird durch Verkehrsemissionen kaum belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Abbildung 5 Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 2)



© Gemeinde Windeck 2023

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine nahezu rechteckige, lang gestreckte Form. Die Straßenfrontlänge beträgt 25 m, die Grundstücksbreite konstant 21 m und die Grundstückstiefe 120 - 133 m. Das Grundstück ist weitgehend eben.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist möglich (siehe S. 14).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 115 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 28 und Anlage 3).

Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine durchschnittliche Wohnlage an. ⁴

⁴ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 32. In der Gemeinde Windeck werden für Wohnbauflächen durchschnittlich in guten Lagen 125 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 115 €/m² und in einfachen Lagen 65 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

Eigennutzung

Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin und ihrer Familie selbst ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnräume im Erdgeschoss des Altbaus werden von der Mutter der Eigentümerin bewohnt. Diese zahlt keine Miete.

Baulasten

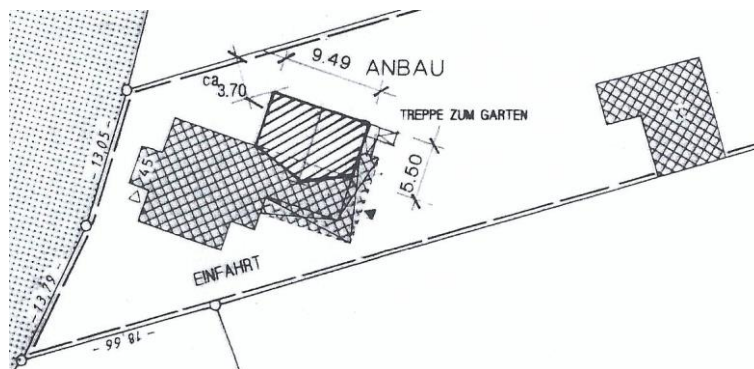
Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es einen Eintrag zu dem Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis. Die Baulasteintragung vom 28.03.1990 enthält die Verpflichtung, die Wohnhauserweiterung „erst in Benutzung zu nehmen, wenn das Grundstück an eine öffentliche Kläranlage angeschlossen werden kann.“

Diese Baulast ist unverständlich und jedenfalls gegenstandslos, weil nach Auskunft der Gemeindewerke Windeck das Grundstück bereits 1968 an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossen worden ist. Die Baulast ist nicht werterheblich.

Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält keine Eintragung außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, der nicht wertrelevant ist, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen.

Abbildung 6 Lageplan, M ca. 1 : 500



Baugenehmigungen

- Mit dem Antrag vom 20.04.1926 wurde um die Genehmigung des Neubaus eines Wohnhauses mit Stallgebäude ersucht (linker, westlicher Teil der karierten Fläche in Abbildung 7). Im Mai 1928 wurde um Genehmigung der Änderungen gebeten. In diesem Schreiben heißt es wörtlich: „Das bisher errichtete Kellermauerwerk wird abgebrochen, und sind die Arbeiten schon im Gange.“ Bauabnahmebescheinigungen fehlen. Es ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus nicht vor 1930 fertiggestellt worden ist.
- Mit dem Bauschein 2.851/1964 wurde der Neubau eines Windfanges als Ersatz für den alten genehmigt. Auf diesem straßenseitigen Eingang wurde auch eine Terrasse eingerichtet. Die Schlussabnahme 1969 ergab keine Bedenken.

- Mit dem Bauschein 54/83 wurde der Anbau einer Doppelgarage an einen bestehenden Geräteraum genehmigt.
- Mit dem Bauschein 2851/64 C vom 26.04.1990 wurde die Erweiterung des Wohnhauses um eine Wohneinheit genehmigt (gestreifte, nördliche Fläche in Abbildung 7). Die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung wurde am 06.11.1997 durchgeführt und ergab keine Beanstandungen.

Aus der Bauakte geht nicht klar hervor, ob und wann eine erste Erweiterung des Wohnhauses als Anbau an den Altbau vorgenommen worden ist (rechter, östlicher Teil der karierten Fläche in Abbildung 7). Vermutlich ist der erste Bauantrag von 1989 erweitert und erst dann ausgeführt worden.

Der Bestand entspricht überwiegend den Genehmigungen. Es gibt folgende Abweichungen:

- In der ursprünglichen Baugenehmigung sind weder ein Grundriss des Kellergeschosses und noch andere Hinweise auf ein Kellergeschoss enthalten. In der Baubeschreibung von 1926 sind aber einige Angaben zum Keller enthalten (siehe S. 18). Auch in späteren Bauzeichnungen ist kein Kellergeschoss dargestellt. Es ist möglich, dass das Kellergeschoss ohne Genehmigung errichtet worden ist. Ob hierfür nachträglich eine Genehmigung eingeholt werden muss, ist angesichts des Alters des Bestandes und zwischenzeitlich durchgeführter Bauzustandsbesichtigungen ohne Beanstandungen fraglich. Der möglicherweise erforderliche Aufwand für eine nachträgliche Legalisierung ist schlecht abzuschätzen. Diese Unsicherheiten werden deshalb nicht mit einem absoluten wertmindernden Betrag angesetzt, sondern als wirtschaftliches Risiko im Liegenschaftszinssatz und im Sachwertfaktor berücksichtigt.
- Die Bebauung entlang der südlichen Flurstücksgrenze ist nicht wie genehmigt ausgeführt. 1983 wurde ein Garagenanbau an ein bestehendes Gartenhaus genehmigt. Die Bebauung auf der Grenze wurde damit auf knapp 19 m verlängert. Tatsächlich beträgt zum Wertermittlungsstichtag die Länge der Bebauung mindestens ca. 30 m.
- Von der Diele im Erdgeschoss des Anbaus wurde ein großer Teil abgetrennt und als Badezimmer ausgebaut. Hierfür ist wohl keine nachträgliche Genehmigung erforderlich.
- Am Essplatz im Obergeschoss wurde ein zusätzliches Fenster eingebaut. Für das WC wurde neben dem Badezimmer im Obergeschoss ein separater Raum abgetrennt. Für beides ist ebenfalls wohl keine nachträgliche Genehmigung erforderlich.

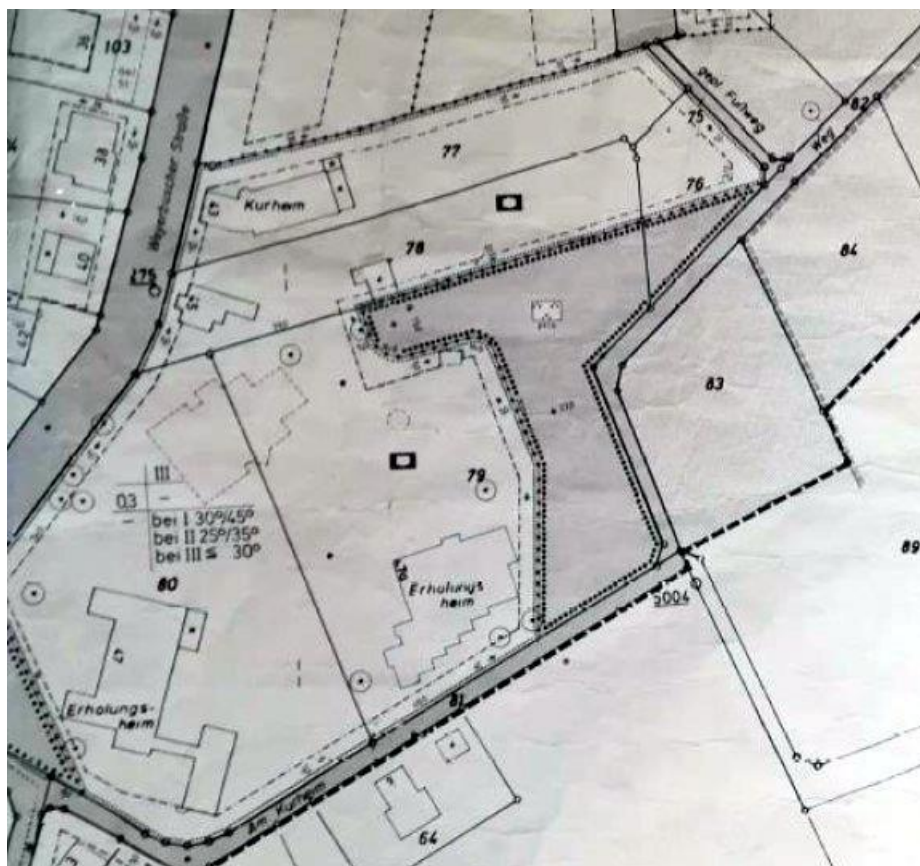
Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nummer 3/5 N „Leuscheid Süd, Teilplan 2“, rechtskräftig seit 22.06.2001. Hierin ist das gesamte Bewertungsgrundstück als Fläche für soziale Zwecke festgesetzt. Eine Baugrenze berücksichtigt lediglich den Mindestgrenzabstand (siehe Abb. Abbildung 7).

Es ist fraglich, ob die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche auch Dauer aufrechterhalten wird. Dagegen spricht:

- Das nördlich angrenzende Kurheim ist vor wenigen Jahren abgebrochen worden. Das Grundstück ist unbebaut.
- Das Grundstück mit dem ehemaligen Kurheim hat keine direkte Verbindung zum südlich angrenzenden Grundstück mit dem ehemaligen Erholungsheim und ist lang und schmal. Es eignet sich deshalb kaum als Flächenreserve für eine Erweiterung der baulichen Anlagen, zumal dort noch Platz ist.
- Die nördlich angrenzende Fläche des Bebauungsplangebietes ist festgesetzt als Flächen für den Allgemeinen Wohnungsbau mit ein und zwei Vollgeschossen. Es bietet sich an, die Wohnbebauung auf das Grundstück mit dem ehemaligen Kurheim und auf das Bewertungsgrundstück auszudehnen.
- Dadurch würde auch der planungsrechtliche Missstand beseitigt werden, dass ein Grundstück mit einem privaten Wohnhaus innerhalb einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche liegt. Dies hat während der Baugenehmigungen in der Vergangenheit immer wieder und zu aufwändigen Befreiungen genötigt.
- Die zweite Reihe wird durch eine Stichstraße erschlossen, die weitergeführt werden könnte.

Abbildung 7
Bebauungsplan,
M ca. 1 : 10.000



Mit Verweis auf die festgesetzte Wohnbebauung in der zweiten Reihe und im Vorgriff auf eine mögliche Bebauungsplanänderung, die, wenn sie aktiv betrieben würde, sehr wahrscheinlich erfolgreich wäre, ist es mit einiger Wahrscheinlichkeit möglich, auch jetzt schon die Genehmigung für eine Hinterlandbebauung auf dem Bewertungsgrundstück zu erreichen. Hierfür könnte endgültig oder vorläufig eine

Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angelegt werden (siehe Abbildung 11).

Deshalb ist der überwiegende Teil des Bewertungsgrundstücks als Bauland anzusehen. Mit der grundstücksinternen Erschließung könnten sogar bis zu drei Baugrundstücke ausparzelliert werden. Realistischer ist es, von zwei Bauplätzen der ortsüblichen Größe auszugehen und den Rest als Gartenland zu bewerten (siehe S. 28 f.).

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Windeck teilte mit: „Da es sich bei der Weyerbuscher Straße um eine ehemalige Landstraße handelt, die zur Gemeindestraße zurückgestuft wurde, können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden. Ein nochmaliger Ausbau ist in absehbarer Zeit nicht geplant.“

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind grundsätzlich langfristig möglich. Alle Anzeichen weisen jedoch darauf hin, dass solche Abgaben in Nordrhein-Westfalen abgeschafft werden sollen.

Auch Beiträge für Anschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage und die öffentliche Wasserversorgungsanlage fallen nicht mehr an.

Das Bewertungsgrundstück ist deshalb als vollständig erschließungsbeitragsfrei anzusehen.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

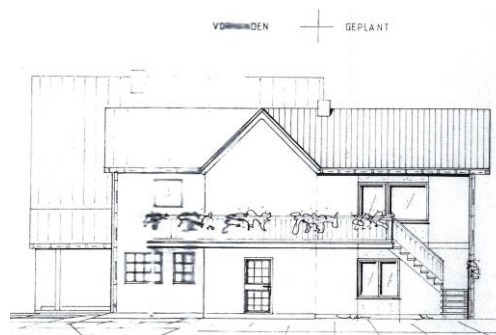
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Orts-termins oder auf Annahmen.

Abbildung 8 Ansichten

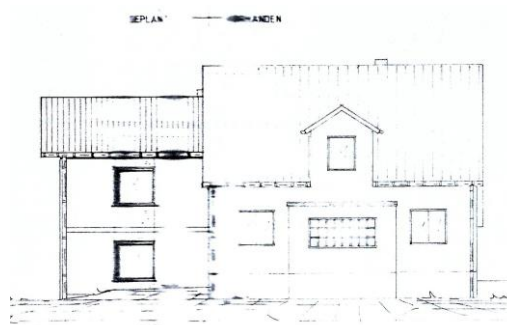
(siehe Anlage 5)



Norden



Osten



Westen

Fotos

Ein Foto der Ansicht von der Straße befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Innen- und Außenansichten in Anlage 1.

Zeichnungen

Die Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen.

Bauweise und Ausstattung

- Der 1930 fertig gestellte Altbau ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und der Anbau von 1997 zweigeschossig ausgeführt.

Folgende Angaben wurden der Baubeschreibung von 1926 für den Altbau entnommen.

- Grund- und Kellermauern: Bruchsteinmauerwerk in Wasserkalkmörtel 50 cm dick mit Asphaltisolierung
- Außenwände: Schwemmsteinmauerwerk 30 cm
- Innenwände: Holzfachwerk
- Kellerdecken Betondecke 28 cm, preußische Kappen aus Stampfbeton, Stockwerksdecken Holzbalkendecken mit Lehmfüllung
- Falzziegeldach
- Treppe: Erdgeschoss Buchentritte, Kellergeschoss Betontreppe

Folgende Angaben wurden der Baubeschreibung von 1996 für den Anbau entnommen.

- Kellerwände: entfällt
- Außenwände: Mauerwerk d = 30 cm aus Bisotherm Vbl Plus 2
- Trennwände: Mauerwerk Hbl 2 – 4, d = 24 cm
- Decken: Holzbalkendecken nach Statik über EG + OG
- Treppenräume: entfällt
- Treppen: Außentreppe in Stahlkonstruktion
- Fenster: Holzkonstruktion mit ISO-Glas, Rollläden
- Treppe: Erdgeschoss Buchentritte
- Böden: Holzfußboden mit Versiegelung

Altbau und Anbau haben im Erdgeschoss keine Verbindung. Im Dachgeschoss bzw. Obergeschoss sind sie nur durch Türen und Stufen getrennt.

Nach Angaben der Eigentümerin sind 2019 die Elektroinstallation und die Fenster im Erdgeschoss des Altbaus erneuert worden. An mehreren Stellen fällt auf, dass vorgesetzte Gipskartonplatten nicht fachgerecht angebracht worden sind.

Weitere Modernisierungen wurden nicht durchgeführt.

Besonderheiten des Kellergeschosses

Nur der Altbau ist unterkellert. Die Treppe zum Kellergeschoss besteht aus Beton.

Ein durchgehender großer Kellerraum erstreckt sich über die volle Breite des Hauses unter dem Schlafraum und dem halben Wohnraum (siehe Abbildung 9).

Unter der Küche befindet sich ein kleiner Kellerraum mit einer Nebeneingangstür und den Hausanschlüssen für Wasser und Strom.

Unter dem Wohnraum liegen der Raum für die Heizungsanlage und das Tanklager (6.000 l Heizöl in 3 Tanks). Das Alter der Heizungsanlage ist unbekannt. Sie wird angeblich regelmäßig gewartet.

Die lichten Raumhöhen betragen rund 1,9 m.

An vielen Stellen fällt der Putz ab.

Besonderheiten des Erdgeschosses im Altbau

Derzeit wird das Erdgeschoss im Altbau von der Mutter der Eigentümerin bewohnt.

Der straßenseitige Eingang ist zugestellt. Es wird ausschließlich der rückseitige Eingang benutzt. Durch einen kleinen Flur gelangt man an einem Abstellraum (ehemaliges WC) vorbei in das große Badezimmer.

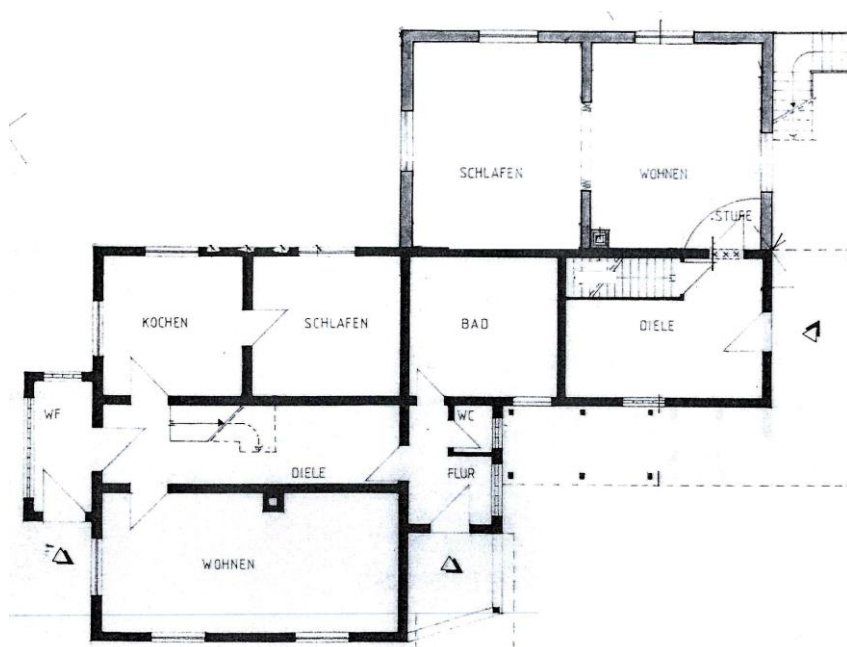
Das Bad wurde im ehemaligen Stall eingerichtet. Es liegt eine Stufe tiefer. Die veraltete Einrichtung umfasst Badewanne, Eckdusche, Waschbecken und Stand-WC. Wände und Böden sind mit mittelformatigen Fliesen belegt.

Die restlichen Räume sind durch einen langen Flur zu erreichen. Hier gibt es auch eine Tür zum Keller und eine relativ steile Treppe aus Holzwangen und Holzstufen zum Dachgeschoss.

Abweichend von der Grundrisszeichnung ist der Schlafraum vom Flur zu erreichen und nicht durch die Küche.

Die Räume haben ganz überwiegend einen Laminatbodenbelag und eine Deckenbekleidung aus weißen Paneelen.

Abbildung 9
Grundriss Erdgeschoss,
M ca. 1 : 200



Besonderheiten des Erdgeschosses im Anbau

Zwischen Altbau und Anbau gibt es im Erdgeschoss keine Verbindung.

Der Anbau wird durch einen Hauseingang auf der Rückseite betreten. Ins Obergeschoss führt eine geradläufige Treppe. Abweichend von der Zeichnung ist der größte Teil der Diele als Badezimmer abgeteilt. Diele und Badezimmer haben den

gleichen Boden aus großformatigen diagonal verlegten Fliesen.

Die Einrichtung des Bades besteht aus einer Eckdusche, einem Waschbecken und einem wandhängenden WC. Auch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind vorhanden.

Eine Tür führt in den Wohnraum. Der Schlafraum ist nur durch den Wohnraum zu erreichen.

In der Einrichtung dominiert Naturholz: Die Böden bestehen aus Holzdielen und die Decken sind mit naturfarbenen Nut- und Federbrettern bekleidet. Die Füllungen bestehen ebenfalls aus Vollholz.

Abbildung 10
Grundriss Dach-/
Obergeschoss,
M ca. 1 : 200



Besonderheiten des Dachgeschosses im Altbau

Derzeit wird das Dachgeschoss im Altbau von den Kindern der Eigentümerin bewohnt. Das Obergeschoss der Wohnung im Anbau ist durch eine Tür und über vier Stufen zu erreichen.

Der Bodenbelag besteht überwiegend aus Laminat, untergeordnet auch aus Dielen und im Flur vorwiegend aus OSB-Platten. Die Terrasse hat keinen Bodenbelag.

Die Decken und Schrägen sind überwiegend mit naturfarbenen Nut- und Federbrettern bekleidet.

Vom Flur gehen außerdem Türen zu den beiden Kinderzimmern, zu der Terrasse über dem straßenseitigen Hauseingang, zu einem Abstellraum, zu einem separaten WC und zu einem Badezimmer ab.

Das Bad liegt zwei Stufen tiefer. Es ist mit einer leicht abgesenkten Wanne, zwei Waschbecken und einem wandhängendem WC ausgestattet. Es ist raumhoch gefliest.

Besonderheiten des Obergeschosses im Anbau

Das Obergeschoss im Anbau besteht aus zwei großen Räumen:

Die Treppe mündet mittig in der Küche. Von hier ist durch eine Fenstertür der L-förmige Balkon zu erreichen und das Wohn-/Esszimmer. Dieses ist außerdem mit einer Durchreiche mit der Küche verbunden. Das Wohn-/Esszimmer liegt eine Stufe höher.

In der Einrichtung dominiert wie im Erdgeschoss Naturholz: Die Böden bestehen aus Holzdielen und die Decken sind mit naturfarbenen Nut- und Federbrettern bekleidet. Die Zargen bestehen ebenfalls aus Vollholz.

Unterschiede zwischen Altbau und Anbau

- Die Baujahre der beiden Gebäudeteile liegen weit auseinander (1930 und 1997).
- Der Altbau ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und hat demnach Schrägen in den oberen Räumen. Der Anbau hat ein Obergeschoss ohne Schrägen.
- Der Altbau hat einen klassischen Grundriss mit Fluren, durch die abschließbare Räume erreicht werden. Der Anbau hat mit Ausnahme der Diele keine Flure, dafür aber mehrere Durchgangszimmer.
- Die Räume im Anbau sind deutlich größer als die im Altbau.

Nebengebäude

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein insgesamt mehr als 30 m langer Bau entstanden, der so offensichtlich nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig ist.

1964 wurde eine Garage mit zwei Stellplätzen als Anbau an ein bestehendes Gartenhaus genehmigt. Eine Auflage war, dass die Länge der Garage auf der Grenze um 1 m reduziert werden musste, um die erlaubte Länge der gesamten Grenzbebauung einzuhalten. Die genehmigte Garage hatte eine Grundfläche von 51 m²

Im Lageplan ist das Gartenhaus mit einer Fläche von 12,24 m x 9,74 m, also fast 120 m² eingetragen. Hierfür ist keine Baugenehmigung zu finden. Das Gartenhaus wird nicht genehmigt sein, unter anderem weil das Bauersuchen für ein nur 46 m² großes Gartenhaus abgelehnt worden ist.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass sämtliche bauliche Anlagen entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit Ausnahme der genehmigten Doppelgarage auf Verlangen der Bauaufsicht zurück gebaut werden müssen.

Die Beseitigungskosten werden auf Seite 22 geschätzt.

Zustand

Haus und Grundstück vermitteln einen überwiegend gepflegten und befriedigend instandgehaltenen Eindruck.

- Das trifft nicht auf die hinteren, auf der Grenze gebauten Schuppen zu. Diese sollten kurzfristig beseitigt werden.
- Nachzubessern sind auch einige Gipskartonvorsatzschalen und Bodenbeläge in den Fluren des Altbaus.

- Außerdem sollte die Oberfläche von einigen strapazierten Dielenböden im Anbau aufgearbeitet werden.

Kosten der Mängelbeseitigung

Die Kosten für die Beseitigung dieser Mängel werden in Anlehnung an Schmitz et al. geschätzt.

Abbruch eines großen Teils des Schuppens: Bauwerk nach Rauminhalt abbauen, in Container laden und abfahren, inklusive Gebühren (m² umbauter Raum, ausschließlich unbelastetes Material) Bauwerk leichter Bauart mit Maschineneinsatz abbauen 19,50 €/m³, (a. a. O., S. 201). Die Kosten hierfür werden geschätzt auf

$$\text{rd. } 350 \text{ m}^3 * 19,50 \text{ €/m}^3 * 1,39 = \text{rd. } 9.500 \text{ €}$$

Vorsatzschalen aus Gipswerkstoffplatten..., inklusive notwendiger Vorarbeiten, Randanschlüssen, Stoßüberdeckungen, Spachtelungen und Verfügung; GK-Verbundelement auf Unterkonstruktion 86,00 €/m² (a. a. O., S. 142).

$$\text{rd. } 30 \text{ m}^2 * 86,00 \text{ €/m}^2 * 1,39 = \text{rd. } 3.600 \text{ €}$$

Bodenbeläge instandsetzen inklusive notwendiger Vorarbeiten und Abdeckungen, Abschleifen/Ölen von die Dielen 26,00 €/m² (a. a. O., S. 165)

$$\text{rd. } 50 \text{ m}^2 * 26,00 \text{ €/m}^2 + 1,39 = \text{rd. } 1.800 \text{ €}$$

Die Gesamtkosten werden einschließlich eines Zuschlags von 25 % für Unvorhergesehenes und Nebenarbeiten geschätzt auf

$$(9.500 \text{ €} + 3.600 \text{ €} + 1.800 \text{ €}) * 1,25 = \text{rd. } 19.000 \text{ €}$$

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Der Altbau wurde höchstwahrscheinlich 1930 fertiggestellt. Dieser Gebäudeteil ist demnach zum Wertermittlungsstichtag fast 100 Jahre alt.

Der Anbau ist dagegen erst 1997 fertiggestellt worden. Er hat demnach ein Alter von

$$2024 - 1997$$

27 Jahren

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis verwendet seit Jahren durchgängig eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren. Dies schreibt nunmehr auch die neue ImmoWertV in Anlage 1 vor.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Der Anbau hat demnach eine Restnutzungsdauer von

$$80 \text{ Jahre GND} - 27 \text{ Jahre Gebäudealter} = 53 \text{ Jahre}$$

Als Ausgleich für die älteren Gebäudeteile im Anbau (siehe unten) mit einem Flächenanteil von rd. 10 % wird die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Anbaus korrigiert auf

50 Jahre

Der Altbau hätte wegen seines die Gesamtnutzungsdauer übersteigenden Alters rechnerisch keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr, wenn keine Modernisierungen vorgenommen worden wären. Die berichtete Erneuerung der Elektroanlagen und der Fenster sind jedoch nur als „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zu werten. Nach Anlage 2 der ImmoWertV ist in einem solchen Fall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzusetzen mit

rd. 20 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gesamtheit der Wohngebäudeteile ergibt sich als gewichteter Mittelwert der vorgenannten Restnutzungsdauern. Gewichtet wird nach dem Anteil an der Bruttogrundfläche (siehe unten).

$$50 \text{ Jahre} * 0,55 + 20 \text{ Jahre} * 0,45 = \text{rd. } \mathbf{37 \text{ Jahre}}$$

Das gemittelte Gebäudealter beträgt demnach

$$80 \text{ Jahre GND} - 37 \text{ Jahre RND} = \text{rd. } \mathbf{43 \text{ Jahre}}$$

Die maßgeblichen fiktiven Baujahre sind

$$\text{für den Altbau: } 2024 - 60 \text{ Jahre maßgebliches Gebäudealter} = \mathbf{1964}$$

$$\text{für den Anbau: } 2024 - 30 \text{ Jahre maßgebliches Gebäudealter} = \mathbf{1994}$$

$$\text{Gesamt: } 2024 - 43 \text{ Jahre maßgebliches Gebäudealter} = \mathbf{1981}$$

Brutto-Grundfläche (BGF)

Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt.

Die Bruttogrundfläche des unterkellerten Altbaus beträgt bei einer Grundfläche des Erdgeschosses von 81 m²:

$$81 \text{ m}^2 * 3 \text{ Geschosse} = \mathbf{243 \text{ m}^2}$$

Die Bruttogrundfläche des nicht unterkellerten Anbaus beträgt bei einer Grundfläche des Erdgeschosses von 98 m²:⁵

$$98 \text{ m}^2 * 3 \text{ Geschosse} = \mathbf{294 \text{ m}^2}$$
$$\mathbf{537 \text{ m}^2}$$

Streng genommen gehören das ältere Badezimmer im Erdgeschoss und der rückseitige Hauseingang des Altbaus sowie das darüber liegende Badezimmer wegen des Alters der Bausubstanz zum Altbau. Weil diese Gebäudeteile jedoch nicht

⁵ Auch das nicht ausgebaute und auch nicht ausbaufähige Dachgeschoss mit einer maximalen lichten Raumhöhe von jedenfalls unter 1,8 m ist nach der ImmoWertV und ImmoWertA voll auf die Bruttogrundfläche anzurechnen.

unterkellert sind und zwei Vollgeschosse haben, werden sie der Übersichtlichkeit halber zum Anbau gerechnet.

Der Altbau hat einen Anteil von **45 %** und der Anbau von **55 %** an der Bruttogrundfläche.

Wohnfläche

(WF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird aus der Bauakte abgesichert durch eigene stichprobenartige Messungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Raumaufteilung ist in Abbildung 9 und 10 dargestellt.

<u>Altbau Erdgeschoss</u>		<u>Altbau Dachgeschoss</u>	
Wohnen	26,0 m ²	südlicher Raum	10,0 m ²
Küche	22,0 m ²	nördlicher Raum	17,0 m ²
Schlafrum	14,5 m ²	Flur	7,0 m ²
Flur	11,5 m ²	Balkon	1,5 m ²
Diele und Abstellraum	6,0 m ²	WC	1,5 m ²
Diele auf der Straßenseite	5,0 m ²	kleiner Flur	4,5 m ²
Bad	<u>13,0 m²</u>	Abstellraum	2,5 m ²
	88,0 m ²	Bad	<u>6,5 m²</u>
			50,5 m ²

- Die westlich gelegenen Räume im Dachgeschoss des Altbaus (WC, kleiner Flur, Abstellraum und Bad) mit einer Wohnfläche von 15,0 m² können auch der Wohnung im Anbau zugeschlagen werden. Wegen des älteren Ausbaustandards und einiger Stufen werden diese Räume dem Altbau zugerechnet.

<u>Altbau Kellergeschoss</u>	
großer Raum	31,0 m ²
kleiner Raum	11,0 m ²
Flur	5,0 m ²
Heizung	<u>18,0 m²</u>
	65,0 m ²

- Nur der Altbau ist unterkellert. Der Keller hat sowohl eine Innentreppe als auch einen Nebeneingang von außen. Er kann deshalb von beiden Wohnungen genutzt werden. Im Oberbergischen Kreis ist das Vorhandensein eines Kellers bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern üblich und auch, dass deren Fläche nicht auf die Wohnfläche angerechnet wird.

<u>Anbau neu Erdgeschoss</u>		<u>Anbau neu Obergeschoss</u>	
Diele und Bad	14,5 m ²	Wohnen	45,0 m ²
Wohnen	22,0 m ²	Kochen und Essen	29,5 m ²
Schlafrum	<u>20,0 m²</u>	Balkon	<u>7,0 m²</u>
	56,5 m ²		81,5 m ²

- Der Schlafrum kann nur durch den Wohnraum erreicht werden. Für diesen gefangenen Raum wird die Wohnfläche in Anlehnung an Sprengnetter um 10 % reduziert. ⁶
- Terrassen und Balkone werden meist mit bis zu einem Viertel ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Mit diesem Anteil werden der straßenseitige 5 m² große Balkon im Dachgeschoss und der L-förmige fast 30 m² große Balkon im Obergeschoss angerechnet.

Diesem Gutachten werden folgende Wohnflächen zugrunde gelegt:

Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss des Altbaus:

88,0 m² + 50,5 m² **rd. 139 m²**

Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss des neueren Anbaus:

56,5 m² + 81,5 m² **138 m²**

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Nach Auskunft der zuständigen Stelle ist das Grundstück nicht im Altlastenhinweisflächen-Kataster verzeichnet. Auch bei der Akteneinsicht und der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Dementsprechend wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit veranlasst. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Weyerbuscher Straße erschlossen.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gutachten über die Bausubstanz! Es wurden nur stichprobenartige Feststellungen durch Inaugenscheinnahme getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holz-

⁶ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. I, 2.12.4/10

schädlinge 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. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24–26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31–34) ermittelt werden.

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“⁷ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren hat der örtliche Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.
- Ein- und Zweifamilienhäuser können aber auch ganz oder teilweise vermietet und damit Erträge erzielt werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis weist 2024 erstmals Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus.⁸ Der Immobilienrichtwert in Windeck-Leuscheid trifft auf das Bewertungsgrundstück zu, auch wenn es knapp außerhalb der Richtwertzone liegt.

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Mit der Anwendung des Vergleichswertverfahren gibt es keine Erfahrungen. Insbesondere zur Anpassung des Einzelfalls gibt es offene Fragen (siehe Seite 41 f.). Das Vergleichswertverfahren anhand der Immobilienrichtwerte dient deshalb nur zur Plausibilisierung des Verkehrswertes.

Vorab wird der Bodenwert dargestellt, weil er in beiden Verfahren benötigt wird.

⁷ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

⁸ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 59 ff.

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 folgendermaßen an:

Bodenrichtwert	115 €/m ²
Nr.	418060
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Bauweise	offen
Fläche	500-700 m ²

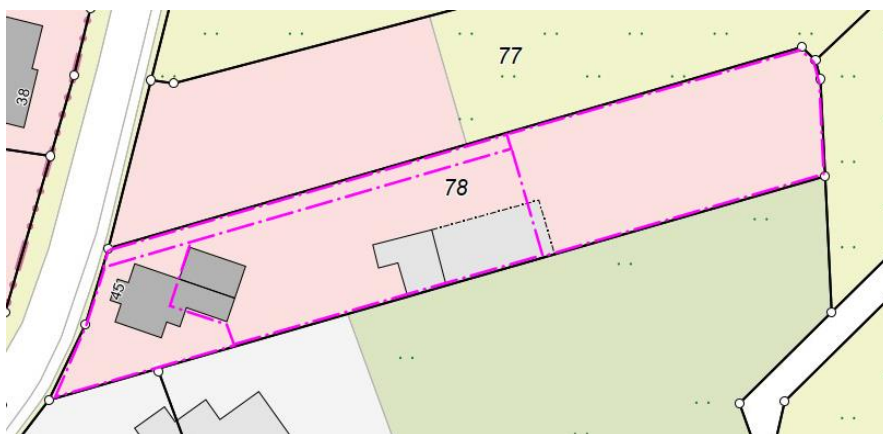
Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei (siehe S. 16), liegt an einem Wohngebiet (siehe S. 14) und ist freistehend bebaut. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Es ist mit 2.697 m² allerdings wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Die gesamte Fläche ist im Bebauungsplan als Bauland festgesetzt. Sehr wahrscheinlich ist eine Hinterlandbebauung genehmigungsfähig (siehe S. 14 f.)

Das Grundstück kann deshalb in vier Teile aufgeteilt werden: In ein Grundstück mit einer Fläche von rd. 300 m² mit dem Altbau und zwei Grundstücken mit je 1.100 m². Diese übergroßen Grundstücke werden zerlegt in eine noch übliche Baulandfläche von 900 m² und 200 m² Gartenland. Außerdem wird eine Fläche von ca. 200 m² durch eine Zufahrt zum Hinterland belegt (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11
fiktive Aufteilung des
Grundstücks,
M ca. 1 : 1.250



Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt zur Größenanpassung einen Zuschlag von 5 % bei Grundstücken unter 500 m² und einen Abschlag von 5 % bei Grund-

stücken von 700-900 m². ⁹ Das straßenseitige Bauland hat einen Bodenwert von

$$300 \text{ m}^2 * 115 \text{ €/m}^2 * 1,05 + 900 \text{ m}^2 * 115 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 134.550 \text{ €}$$

und das rückseitige Bauland von

$$900 \text{ m}^2 * 115 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 98.325 \text{ €}$$

Gartenland in Innenbereichslagen wird bei ausreichend vorhandenem Gartenland am häufigsten mit 30 % des Baulandes verkauft. ¹⁰ Das Gartenland hat für beide Baulandflächen je einen Bodenwert von

$$200 \text{ m}^2 * 115 \text{ €/m}^2 * 0,30 = 6.900 \text{ €}$$

Flächen, durch die eine Erschließung geschaffen wird, werden am häufigsten mit 45 % des Baulandwertes verkauft. ¹¹ Die Zufahrt zum rückseitigen Bauplatz hat demnach einen Bodenwert von

$$200 \text{ m}^2 * 115 \text{ €/m}^2 * 0,45 = 10.350 \text{ €}$$

Der Bodenwert der straßenseitigen Grundstücksteile mit dem bestehenden Wohnhaus, also ohne Zufahrt und ohne rückseitigen Bauplatz, wird geschätzt auf

$$134.550 \text{ €} + 6.900 \text{ €} = 141.450 \text{ €}$$

rd. **141.500 €**

Dieser Bodenwert wird sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren für das Grundstück mit dem Gebäudebestand verwendet.

Der Bodenwert des rückseitigen Bauplatzes setzt sich zusammen aus den Bodenwerten für die Zufahrt, für das Bauland und für das Gartenland.

Wertmindernd wirkt die Herstellung der Fahrstraße zum Hinterland. Die Kosten hierfür werden geschätzt auf ¹²

$$175 \text{ m}^2 * 89 \text{ €/m}^2 * 1,39 = \text{rd. } 21.600 \text{ €}$$

Der Bodenwert des rückseitigen Bauplatzes setzt sich zusammen aus den Bodenwerten für die Zufahrt, für das Bauland und für das Gartenland abzüglich der Kosten für die Fahrstraße zum Hinterland. Er wird geschätzt auf

$$98.325 \text{ €} + 6.900 \text{ €} + 10.350 \text{ €} - 21.600 \text{ €} = \text{rd. } 94.000 \text{ €}$$

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal werterhöhend berücksichtigt (siehe S. 44 f.).

⁹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 41

¹⁰ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 28

¹¹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 30

¹² Kostenschätzung nach Schmitz et al, S. 241 Wege, Plätze, Kfz-Stellplätze inklusive notwendiger Vorarbeiten, Oberbeläge und Randanschlüsse, befahrbare Rasengittersteine 89,00 €/m², Preissteigerung 39 % (siehe S. 22)

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

Der Ertragswert ist im Wesentlichen die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag. Die für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen benötigten Eingangsgrößen sind: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Liegenschaftszinssatz.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

- jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = jährlicher Reinertrag
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- * Kapitalisierung (Barwertfaktor: Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird gegebenenfalls marktangepasst. Ist dies - wie in den meisten Fällen - nicht erforderlich, ist der vorläufige Ertragswert gleichzeitig der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem Rohertrag handelt es sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV um die „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge“. Diese Erträge ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Gebäudeversicherung, Grundsteuern) werden Nettokaltmiete genannt.

Mietspiegel

Mietspiegel gibt es im Rhein-Sieg-Kreis nur in wenigen Gemeinden. Windeck gehört nicht dazu. Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Hierfür wurde eine Wohnlage außerhalb des Zentrums von Waldbröl gewählt.

Wegen der zu großen Wohnfläche konnte nicht das gesamte Haus zusammen abgefragt werden. Für die Abfragen wurden die maßgeblichen Baujahre 1964 und 1994 eingegeben. Die Abfrage ergab für die Wohnung im Altbau einen durch-

schnittlichen Mietpreis von ¹³

rd. 4,5 €/m² ± 0,9 €/m²

und für die Wohnung im jüngeren Anbau einen durchschnittlichen Mietpreis von

rd. 5,0 €/m² ± 1,0 €/m²

Beide Angaben erscheinen plausibel.

Im Mietspiegel ist der durchschnittliche Mietpreis für einen Garagenstellplatz mit 45 € angegeben.

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 macht für Windeck keine Angaben. Für die benachbarte Stadt Waldbröl gibt er einen Schwerpunktmietspreis für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert von 4,88 €/m² an. Der Schwerpunktmietspreis gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung. Diese Angabe widerspricht nicht den Ergebnissen der Mietspiegelabfrage.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in Zweifamilienhäusern einen Mietpreis von 5,5 €/m² (Standardabweichung 0,6 €/m²) an. ¹⁴ Hierdurch erscheinen die angenommenen Mietpreise etwas zu niedrig.

Der Mietpreis für die Wohnung im Altbau wird korrigiert auf

4,75 €/m²

und der Mietpreis für die Wohnung im neueren Anbau auf

5,25 €/m²

Mietertrag

Weil der Erlös aus Vermietungen der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, bilden die Mieteinnahmen den Jahresrohertrag. Die Mieteinnahmen betragen:

2 Einstellplätze * 45 € * 12 Monate	1.080 €
139 m ² * 4,75 €/m ² * 12 Monate	7.923 €
138 m ² * 5,25 €/m ² * 12 Monate	<u>8.694 €</u>
	17.697 €
	rd. 17.700 €

¹³ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹⁴ GMB OBK 2024, S. 89

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versicherungen, Grundsteuer u. a. m.), für die regelmäßige Abschläge von den Mietern gezahlt werden.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören gemäß § 32 ImmoWertV regelmäßig „die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.“

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 18,6 % zu berücksichtigen. ¹⁵

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr und für jede Garage oder einen ähnlichen Einstellplatz 39 € angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,186 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnungen und Garagen angesetzt:

$$(298 \text{ €} + 39 \text{ €}) * 2 \text{ Einheiten} * 1,186 = \text{rd. } 800 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche und 88 € für jeden Einstellplatz zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$(277 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 2 * 88 \text{ €}) * 1,186 = \text{rd. } 4.050 \text{ €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 2% des Rohertrags angenommen.

$$17.700 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 350 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

5.200 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen noch plausiblen Anteil von 29 % am Jahresrohertrag.

¹⁵ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, März 2024 = 118,6 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 der neuen ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke in der Regel wesentlich höher als für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozentpunkt im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10 %.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall lässt sich nicht errechnen, vielmehr muss er sachverständig nach den Merkmalen des Objekts unter Ausnutzung der Spannweiten eingeschätzt werden.

verwendeter Liegen- schaftszinssatz (LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Zweifamilienhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,4 % mit Standardabweichung $\pm 0,4$ % an. ¹⁶ Der Liegenschaftszinssatz für Doppelhäuser liegt mit 0,9 % wesentlich niedriger.

Der räumlich zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt für Zweifamilienhäuser einen etwas höheren Liegenschaftszinssatz von 2,3 % mit Standardabweichung 0,4 % an. Auch hier liegt der Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften mit 1,8 % (Standardabweichung 0,3 %) deutlich niedriger. ¹⁷

Das zu bewertende Zweifamilienhaus entspricht insofern einem Doppelhaus, als es weitgehend vertikal getrennt werden kann. Allerdings gibt es keine Haustrennwand, wie sie bei Doppelhäusern üblich ist. Auch sind mit den Doppelhaushälften nicht gleichwertige Freiflächen verbunden. Es ist deshalb angemessen den Liegenschaftszinssatz in der oberen Hälfte der Differenz zwischen den Liegenschaftszinssätzen für Doppelhäuser und Zweifamilienhäuser anzusetzen. Es wird von den Liegenschaftszinssätzen im Oberbergischen Kreis ausgegangen. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlich schwächeren Lage im Südteil des Oberbergischen Kreises erscheint ein mittlerer Liegenschaftszinssatz angemessen in Höhe von

1,25 %

¹⁶ GMB OBK 2024, S. 89

¹⁷ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 78 und 89

Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 0,8 % - 2,2 % zu erwarten sind.

Das wirtschaftliche Risiko wird wegen der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche erhöht. Außerdem bedingt das teilweise Fehlen eines Kellers im Oberbergischen Kreis eine weitere Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.

Der maßgebliche Liegenschaftszinssatz wird hier angesetzt mit

1,75 %

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungsstichtag gesucht. Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen. Dies wird im Ertragswertverfahren durch den so genannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

$$V = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$$

mit $i = LZS/100$ und $n = RND$

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück – in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung – wird mit dem Barwertfaktor multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen. Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung. Sie wird wie folgt errechnet:

$$\text{Bodenwert} * (LZS / 100)$$

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

Tabelle 1
Ertragswert

Rohertrag		17.70,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	5.200,00 €/Jahr
= Reinertrag		12.500,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		2.476,25 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		10.023,75 €/Jahr
* Barwertfaktor (1,75 %, 37 Jahre)	*	27,07
= Gebäudeertragswert		271.342,91 €
+ Bodenwert (siehe S. 28)		141.500,00 €
= Ertragswert		412.842,91 €
		rd. 413.000 €

3.2 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

Der Grundgedanke ist einfach: Die Baukosten plus der Kosten für das Grundstück ergeben den Sachwert. Auch dass ein Haus mit dem Alter an Wert verliert, leuchtet unmittelbar ein.

Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich als Summe des Bodenwertes und der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

- Bodenwert
- + Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Wertminderung wegen des Gebäudealters
- = vorläufiger Sachwert

Aus dem so ermittelten vorläufigen Sachwert wird mittels Sachwertfaktoren – früher auch Marktanpassungsfaktoren genannt - der Sachwert abgeleitet.

Erst durch ggfs. erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgrößen

(siehe Anlage 5)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat Faktoren für das Sachwertverfahren nach Maßgabe der ImmoWertV und in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ¹⁸ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität). ¹⁹

Die wesentlichen Modellparameter sind in Anlage 5 wiedergegeben. Herauszuheben ist:

- Der neu eingeführte Regionalfaktor zur Korrektur der Landes- und Ortsgröße wird mit 1,0 angesetzt.

¹⁸ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

¹⁹ GMB OBK 2024, S. 82

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Herstellungswert des Gebäudes wird nicht aus den tatsächlich angefallenen Baukosten ermittelt. Zum einen sind zumeist nicht mehr sämtliche Belege vorhanden. Zum anderen könnten die Baukosten entweder zu niedrig sein – bspw. wegen eines hohen Anteils an Eigenhilfe – oder zu hoch – etwa infolge mangelnder Planung und Bauleitung oder nachträglicher Sonderwünsche.

Um die Vorstellungen eines durchschnittlichen Käufers möglichst genau zu treffen, werden durchschnittliche Herstellungskosten angenommen.

NHK 2010

Die Ausgangswerte für das Wohngebäude werden gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, abgeleitet aus den NHK für den Typ 2.01: Doppelhaus oder Reihenendhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (45 %) und Typ 2.32: mit Erdgeschoss und Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, aber ohne Kellergeschoss (55 %).

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 2
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,4	0,6			23
Dächer		0,4	0,6			15
Außentüren und Fenster		0,3	0,7			11
Innenwände und Türen		0,4	0,6			11
Decken und Treppen		0,4	0,6			11
Fußböden		0,8	0,2			5
Sanitäreinrichtungen		0,4	0,6			9
Heizung		1,0				9
sonst. techn. Ausstattung		0,3	0,7			6
Kostenkennwerte (€/m²)	596	663	763	918	1.147	718

Die hoch gewichtete Baukonstruktion (Außenwände und Dächer) und die Fenster haben wegen des neueren Anbaus und der Modernisierungen im Erdgeschoss des Altbaus eine überwiegend durchschnittliche Qualität.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungstichtag berücksichtigt werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohnge-

bäuden war bezogen auf die Basis 2010 = 1,00: ²⁰

I 2024

rd. **1,81**

Zuschlag für Zweifamilienhaus

Außerdem ist für Zweifamilienhäuser ein Zuschlag von 5 % zu vergeben. Der entsprechende Umrechnungsfaktor ist

1,05

eingeschränkte Nutzbarkeit des Dach- geschosses im Anbau

Dachgeschosse, die nicht ausgebaut und nur eingeschränkt nutzbar sind, sollen für die meisten Haustypen mit einem Abschlag von 4-12 % belegt werden. Wegen der Dachneigung von nur 22° gibt es für Erwachsene keine ausreichende Raumhöhe zum aufrechten Stehen. Wegen der relativ großen Grundfläche fallen die Flächen im Dachgeschoss jedoch stark ins Gewicht. Es erscheint deshalb angemessen hier den Abschlag im oberen Bereich anzusetzen. Weil dieser Nachteil nur auf den knapp überwiegenden Teil der Bruttogrundfläche anzuwenden ist, wird dieser Abschlag auf 6 % geschätzt. Der zutreffende Umrechnungsfaktor ist demnach

0,94

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 537 m² ermittelt (siehe S. 23). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$718 \text{ €/m}^2 * 537 \text{ m}^2 * 1,81 * 1,05 * 0,94 = \text{rd. } \mathbf{688.800 \text{ €}}$$

gesondert zu veran- schlagende Bauteile

In der Bruttogrundfläche und damit in den Herstellungskosten sind einige Bauteile nicht enthalten. Sie werden wie folgt berücksichtigt: ²¹

- zwei Dachgauben im Altbau mit einer Ansichtsfläche von insgesamt rd. 12 m²
 $(2 * 1.900 \text{ €} + 12 \text{ m}^2 * 1.200 \text{ €/m}^2) * 1,81$ ²² rd. **32.900 €**
 - Balkon am Anbau mit einer Fläche von rd. 30 m²
 $(1.000 \text{ €} + 30 \text{ m}^2 * 750 \text{ €/m}^2) * 1,81$ rd. **41.700 €**
 - Eingangsvorbau am Altbau mit Terrasse im Dachgeschoss mit einer Grundfläche von rd. 10 m²
 $10 \text{ m}^2 * \text{rd. } 1.300 \text{ €/m}^2 * 1,81$ ²³ rd. **23.500 €**
- 98.100 €**

²⁰ Seit 2018 wird vom Statistischen Bundesamt die Entwicklung der Baupreise nur noch auf die Basis 2015 = 100 bezogen. Der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart ist für das 1. Quartal 2024 mit 163,3 angegeben und für das Jahr 2010 mit 90,1.

²¹ Maßgeblich ist die Anlage 7 des Standardmodells der AGVGA Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile bzw. die Normalherstellungskosten 2010 in Kleiber online.

²² Schleppdachgauben (einschl. Fenster) 1.900 € Grundbetrag zzgl. 1.200 €/m² Ansichtsfläche der Front

²³ Typ 2.23 eingeschossig mit Flachdach mit 20 % Zuschlag wegen der Terrasse

Herstellungskosten der genehmigten Garage

Tatsächlich genehmigt wurde eine Garage mit zwei Stellplätzen und einer Grundfläche von 51 m².

Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden üblicherweise mit 485 €/m², mindestens aber mit 245 €/m² angesetzt. Hier wird wegen der einfachen Ausführung der untere Wert angesetzt.

$$245 \text{ €/m}^2 * 51 \text{ m}^2 * 1,81 = \text{rd. } \mathbf{22.600 \text{ €}}$$

Herstellungskosten der Außenanlagen

In der Verkehrswertermittlung werden zu den Außenanlagen hauptsächlich die Verbindungen zu den Erschließungsanlagen (Abwasser, Wasser, Gas etc.), besondere Oberflächengestaltungen und sämtliche bauliche Anlagen außerhalb der Gebäude (Wege, Terrassen etc.) gezählt. Anpflanzungen im üblichen Umfang gehören nicht hierzu, weil sie im Bodenwert enthalten sind.

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ²⁴ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5-7% und für aufwändigere Anlagen 8-12 % an. ²⁵ Im verwendeten Modell ist die übliche Spanne 4-6 %. Hier wird wegen der Größe des Grundstücks und weil es überwiegend als Wiese genutzt wird, ein Anteil von 4 % gewählt.

$$(668.800 \text{ €} + 98.100 \text{ €} + 22.600 \text{ €}) * 0,04 = \text{rd. } \mathbf{32.400 \text{ €}}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Konform zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell wird die lineare Alterswertminderung verwendet. Die Alterswertminderung wird wie folgt berechnet: Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer

Die Alterswertminderung beträgt:

$$841.900 \text{ €} * 43 / 80 = \text{rd. } \mathbf{452.500 \text{ €}}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 3 Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	841.900 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./ 452.500 €
+ Bodenwert (siehe S. 28)	<u>141.500 €</u>
vorläufiger Sachwert	rd. 531.000 €

²⁴ Kleiber/Simon/Weyers V § 21 WertV Rn. 28 ff. Dieser Verfahrensweise liegt der in der Praxis immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass eine hochwertige Ausführung der Gebäude sich auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

²⁵ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2-4%, aufwändige Anlagen: 8-12%

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren benutzt (siehe S. 43).

3.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist das am leichtesten nachvollziehbare Wertermittlungsverfahren. Während die anderen Wertermittlungsverfahren indirekte Vergleichswerte nutzen, sind Immobilienrichtwerte direkte Vergleichswerte.

Eingangsgroßen

(siehe Anlage 6)

Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Wohnfläche mit dem Immobilienrichtwert. In der Regel sind Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung des Einzelfalls heranzuziehen.

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgroßen im Sachwertfahren sind:

Immobilienrichtwert

- * Wohnfläche
- * Umrechnungskoeffizienten für vom Mittelwert abweichende Werte zum Beispiel Größe der Wohnung, Baujahr, Lagequalität etc. ²⁶

= vorläufiger Vergleichswert

Erst durch ggfs. erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgroßen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat die Immobilienrichtwerte mit folgenden Bedingungen abgeleitet:

- Sie beinhalten Pkw-Stellplätze sowohl im Freien als auch in Garagen.
- Sie beinhalten kein Inventar.
- Sie beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale wie Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten etc.
- Sie gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Immobilienwertrechner

(siehe Anlage 7)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Immobilienrichtwerte an den Einzelfall in einen Immobilienwertrechner integriert. Er betont aber, dass hiermit kein Verkehrswert ermittelt wird. ²⁷

²⁶ Die Umrechnungskoeffizienten sind in Anlage 6 aufgeführt.

²⁷ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 59 f. „Wertbeeinflussenden Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowieso die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen.“

Die Anwendung des Immobilienwertrechners im Bewertungsfall verdeutlicht dies exemplarisch. Die Ergebnisse sind in Anlage 7 dargestellt.

- Gibt man die gesamte Wohnfläche ein, erhält man einen Abzug von 47 % wegen der Übergröße und eine Warnung, dass die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert abweichen. Der gerundete Preis wird mit 360.000 € ausgewiesen.
- Werden die beiden Baukörper entsprechend ihres Alters getrennt gewertet, erhält man für den neueren Anbau einen Preis von 260.000 € und für den Altbau einen Preis von 200.000 €, insgesamt also 460.000 €

Derzeit erscheint eine dem Einzelfall besser angemessene Anpassung nicht möglich, weil unklar ist, ob und inwieweit die Umrechnungskoeffizienten interpoliert werden können.

Weil der Gebäudebestand sowohl Merkmale eines Doppelhauses als auch eines Zweifamilienhauses aufweist, kann aus den vorgenannten Immobilienrichtwerten durch einfache Mittelwertbildung für die Grundstücksteilfläche mit dem Gebäudebestand ein Vergleichspreis abgeleitet werden in Höhe von

rd. **400.000 €**

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 2.700 m² großes Grundstück mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit fast 280 m² Wohnfläche. Das ursprüngliche Einfamilienhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und wurde 1930 fertig gestellt. Bis 1997 wurde es um einen zweigeschossigen Anbau erweitert.

Der Altbau und der neuere Anbau können vertikal getrennt werden. Sie hätten dann den Charakter von Doppelhaushälften, allerdings mit sehr unterschiedlich großen Grundstücken.

Die Kosten kurzfristig erforderlicher Mängelbeseitigung werden auf 19.000 € geschätzt.

Der hintere Teil des Grundstücks kann mit hoher Wahrscheinlichkeit als gesonderter Bauplatz abgeteilt werden (siehe S. 14 f.). Der Bodenwert wird auf 94.000 € geschätzt.

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV „aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

- Das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren führen zu einem angemessenen Verkehrswert.
- Das Vergleichswertverfahren anhand von Immobilienrichtwerten wird zur Plausibilisierung verwendet (siehe S. 27).

Lage auf dem Grundstücksmarkt

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 30 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind hier nicht notwendig.
- Der Sachwert des Grundstücks (S. 36 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden.
- Während die vorgenannten Werte als indirekte Vergleichswerte bezeichnet werden können, sind Immobilienrichtwerte direkte Vergleichswerte und müssen nicht der Marktlage angepasst werden.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wurde mit 530.000 € ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt hierfür bei einem Bodenwert von höchstens 170 €/m² einen Sachwertfaktor von 0,88 an. ²⁸

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert bei Wohnhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert bis 139 €/m² einen Abschlag von 10 % an. ²⁹

Beide Gutachterausschüsse geben fast identische Empfehlungen. Die Größe des Grundstücks und der Wohnfläche entsprechend eher den Daten im Rhein-Sieg-Kreis. Deshalb ist dessen Sachwertfaktor maßgeblich.

Dieser durchschnittliche Sachwertfaktor muss gegebenenfalls sachverständig angepasst werden. Das Bewertungsobjekt weicht in mehreren Punkten vom Durchschnitt ab:

- Die bei Einfamilienhäusern im Oberbergischen Kreis üblichen Abstellflächen im Keller stehen im Bewertungsfall nur in geringerem Maß zur Verfügung. Hierfür ist ein Abschlag von 5 % vorgesehen. ³⁰
- Das Grundstück ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Für den erhöhten Aufwand für Befreiungen oder das Betreiben einer Bebauungsplanänderung ist ein frei geschätzter Abschlag ebenfalls von 5 % vorgesehen.

Die Summe der vorgenannten Minderungen beträgt 10 %. Die Kaufpreise variieren bei dem anzunehmenden Bodenrichtwertniveau häufig in einem Bereich von ±25% (a. a. O., S. 85). Der maßgebliche Sachwertfaktor wird vermindert auf

rd. **0,80**

Der marktangepasste Sachwert beträgt für den bebauten Grundstücksteil

530.000 € * 0,80 = rd. **424.000 €**

Plausibilitätsprüfung

Folgende Werte wurden für den bebauten Grundstücksteil ermittelt:

Ertragswert **413.000 €**

Sachwert **424.000 €**

Vergleichswert rd. **400.000 €**

Sämtliche ermittelten Werte liegen nahe beieinander und bestätigen sich gegenseitig. Die Werte werden deshalb als plausibel angenommen.

Ableitung des Verkehrswertes

Wertmindernd sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies sind im Bewertungsfall die Kosten der Mängelbeseitigung in Höhe von (siehe S. 22)

19.000 €

²⁸ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 67

²⁹ GMB OBK 2024, S. 84

³⁰ GMB OBK 2024, S. 75

Den Wert erhöht der Bodenwert des rückseitigen, unbebauten Grundstücksteils in Höhe von (siehe S. 28 f.)

94.000 €

Dieser muss zum Wert des bebauten Grundstücksteils addiert werden, um den Verkehrswert des gesamten Grundstücks zu erhalten.

Dem Ertragswert kommt hier eine hohe Bedeutung zu: Zum einen eignet sich das Haus für eine Teilvermietung und zum anderen sind die im Ertragswertverfahren verwendeten Parameter besonders gut nachvollziehbar. Der Ertragswert wird deshalb als Verkehrswert ausgewiesen. Der Verkehrswert beträgt unter Berücksichtigung der Mängelbeseitigungskosten und des Bodenwerts des unbebauten Grundstücksteils

413.000 € – 19.000 € + 94.000 € = **488.000 €**

Weil das Bewertungsgrundstück stark vom Üblichen abweicht, wird der Verkehrswert auf zwei signifikante Stellen gerundet.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Leuscheid Blatt 1617 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Leuscheid, Flur 95, Flurstück 78, Gebäude- und Freifläche, Weyerbuscher Straße 45, 2.697 m²) zum Wertermittlungstichtag 11. April 2024 geschätzt auf

490.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 16. Mai 2024

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf