

Verkehrswertgutachten, Aktualisierung

Bewertungsobjekt **Freistehendes Zweifamilienhaus**

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

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 1/25**

Wertermittlungstichtag **24. April 2025**



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.

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 17.03.2025, Geschäfts-Nr. 2 K 1/25; beauftragt mit Schreiben vom 17.03.2025
Aktualisierung meines Gutachtens von 2024	Ich habe dieses Grundstück bereits vor einem Jahr im Teilungsversteigerungsverfahren 2 K 29/22 bewertet (Verkehrswertgutachten vom 16.05.2024, Wertermittlungsstichtag 11.04.2024). In Abstimmung mit dem Gericht wird dieses Gutachten zur Grundlage genommen und hier nur die für die Aktualisierung des Verkehrswertes werterheblichen abweichenden Eigenschaften dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit wird die Struktur des Gutachtens von 2024 in dieser Aktualisierung beibehalten.
Bewertungsobjekt	Im Grundbuch ist zusätzlich nur die neue Zwangsversteigerung eingetragen. Es werden weiterhin vorrangig die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises genutzt. Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen haben sich nicht geändert.
Ortsbesichtigung	Die Eigentümerin teilte telefonisch mit, dass die Nutzung und der Zustand der baulichen Anlagen sich nicht geändert habe. Eine Innenbesichtigung kam nicht zustande.
Wertermittlungsstichtag	Wertermittlungsstichtag ist der 24.04.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 24.04.2025 abgeschlossen.
für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen	▪ Auszug aus dem Grundbuch vom 21.01.2025 ▪ Bodenrichtwert- und Immobilienrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis zum Stichtag 01.01.2025 ▪ Auskünfte der Gemeinde Windeck über den Stand des Planungsrechts und der Bauakten vom 21.03.2025
wesentliche Literatur	Zusätzlich zu der Literaturliste in meinem Gutachten von 2024 wurden verwendet: ▪ (GMB OBK 2025) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 zum Stichtag 01.01.2025. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rhein-Sieg-Kreis

- (GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf. Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rhein-Sieg-Kreis
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2025
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

2 Wertrelevante Angaben

Lage

keine Änderungen seit dem Gutachten von 2024 hinsichtlich der Verkehrsanbindung, der Infrastruktur, der Immissionen und der Wohnlage

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 einen unveränderten Bodenrichtwert von 115 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück.

Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses weiterhin eine durchschnittliche Wohnlage an. ¹

Rechtliche Gegebenheiten

Eigennutzung

Das Wohnhaus wird nach telefonischen Angaben der Eigentümerin unverändert genutzt.

keine Änderungen

Nach Mitteilung der Gemeinde "gibt es keine weiteren Vorgänge in der Bauakte und auch keine Änderung des Bebauungsplans".

Bauliche Anlagen

Zustand

angeblich keine Änderungen gegenüber dem Gutachten von 2024

Kosten der Mängelbeseitigung

Die Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel werden entsprechend der Änderung der Baupreise um 3,2 % angehoben auf ²

$$19.000 \text{ €} * 1,032 =$$

rd. **19.600 €**

¹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, 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.

² Baupreisindex 1. Vj. 2024 163,3, 1. Vj. 2025 168,6

**Baujahr und
Restnutzungsdauer**

Das maßgebliche Gebäudealter wird um ein Jahr erhöht auf
und die maßgebliche fiktive Restnutzungsdauer vermindert auf
Das maßgebliche Baujahr ist

44 Jahre
36 Jahre
1981

Brutto-Grundfläche

Die Bruttogrundflächen werden unverändert übernommen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird unverändert übernommen.

Sonstiges

keine Änderungen gegenüber dem Gutachten von 2024

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Die Begründung der Verfahrenswahl wird unverändert übernommen.

Bodenwert

Der Bodenrichtwert wird zum 01.01.2025 unverändert mit 115 €/m² angegeben.

Weil das Planungsrecht nicht geändert wurde, wird die fiktive Aufteilung des über- großen Grundstücks in Teilflächen beibehalten. Die Bodenwerte der Teilflächen haben je nach Nutzung und Größe unterschiedliche Anteile am Baulandwert. Diese Anteile haben sich gegenüber dem Gutachten von 2024 nicht verändert.

Die meisten Bodenwerte des Gutachtens von 2024 gelten deshalb unverändert fort.

Lediglich die Kosten für die Herstellung der Fahrstraße zum Hinterland erhöhen sich wegen der Preisentwicklung (siehe oben) von 21.600 € auf rd. 22.300 €. Damit vermindert sich der Bodenwert des rückseitigen Bauplatzes von 94.000 € auf

$$98.325 \text{ €} + 6.900 \text{ €} + 10.350 \text{ €} - 22.300 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{93.300 \text{ €}}$$

3.1 Ertragswertverfahren

Die rechtlichen Vorgaben für die Ermittlung des Ertragswertes sind unverändert.

Der Rohertrag wird um nur 3 % angehoben, weil der Verbraucherpreisindex weniger als 1 % gestiegen ist. ³ Er beträgt

$$17.700 \text{ €} * 1,03 = \text{rd. } \mathbf{18.230 \text{ €}}$$

Das Gleiche trifft auf die Bewirtschaftungskosten zu. Sie betragen

$$5.200 \text{ €} * 1,03 = \text{rd. } \mathbf{5.360 \text{ €}}$$

³ Verbraucherpreisindex für Deutschland 2020=100 für die Abteilung 04: Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe April 2024 115,9, Februar 2025 116,9

Liegenschaftszinssatz

verwendeter Liegenschaftszinssatz

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Zweifamilienhäuser einen um 0,5 Prozentpunkte gestiegenen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,9 % an mit einer ungewöhnlich hohen Standardabweichung von $\pm 1,0$ %. ⁴ Der Liegenschaftszinssatz für Doppelhäuser liegt mit 1,3 % wesentlich niedriger.

Der räumlich zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt für Zweifamilienhäuser einen etwas höheren Liegenschaftszinssatz von 2,4 % mit Standardabweichung 0,4 % an. Auch hier liegt der Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften mit 1,9 % (Standardabweichung 0,3 %) niedriger. ⁵

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

1,6 %

Das bedeutet, dass bei einer eher üblichen Standardabweichung etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von ca. 1,0 % - 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

2,1 %

Ertragswert

Tabelle 1 Ertragswert

Rohertrag	18.230,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.
= Reinertrag	12.870,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	2.971,50 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	9.898,50 €/Jahr

⁴ GMB OBK 2025, S. 88

⁵ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 78 und 89

* Barwertfaktor (2,1 %, 36 Jahre)	* 25,08
= Gebäudeertragswert	248.254,38 €
+ Bodenwert	141.500,00 €
= Ertragswert	rd. 390.000 €

3.2 Sachwertverfahren

Die rechtlichen Vorgaben für die Ermittlung des Sachwertes sind unverändert.

Auch die Ausstattungsmerkmale sind gleichgeblieben. Der Kostenkennwert wird unverändert übernommen.

Wegen der Baupreissteigerung um 3,2 % sind die Herstellungskosten anzuheben auf

$$841.900 \text{ €} * 1,032 = \text{rd. } \mathbf{868.800 \text{ €}}$$

Dementsprechend und wegen des höheren Gebäudealters ist die Alterswertminderung zu erhöhen auf

$$868.800 \text{ €} * 44 / 80 = \text{rd. } \mathbf{477.800 \text{ €}}$$

Der zu berücksichtigende Bodenwert beträgt 141.500 €, sodass der vorläufige Sachwert anzusetzen ist mit

Herstellungswert der baulichen Anlagen	868.800 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./. 477.800 €
+ Bodenwert	<u>141.500 €</u>
vorläufiger Sachwert	532.500 €

3.3 Vergleichswertverfahren

Im Gutachten von 2024 wurde der Vergleichswert mit einer hohen Unsicherheit durch Mittelwertbildung abgeleitet. Eine Aktualisierung mit einer wahrscheinlich geringen Differenz ist nicht sinnvoll.

4 Verkehrswert

Die Grundstücksmerkmale und die rechtlichen Vorgaben sind unverändert.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wurde mit 532.500 € ermittelt. Dies sind rd. 1.000 € mehr als im Gutachten von Anfang 2024. Der zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt hierfür bei einem Bodenwert von höchstens 170 €/m² einen Sachwertfaktor von 0,93 an.⁶ Dagegen gibt der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis für den gleichen vorläufigen Sachwert bei Wohnhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert bis 139 €/m² einen Abschlag von 21 % an.⁷

Beide Gutachterausschüsse geben deutlich unterschiedliche Empfehlungen. Der maßgebliche Sachwertfaktor richtet sich eher nach den Angaben im Oberbergischen Kreis. Er wird deshalb hier angesetzt mit

rd. 0,85

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.
- Das Grundstück ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Wegen des erhöhten Aufwandes für Befreiungen oder das Betreiben einer Bebauungsplanänderung wird ein frei geschätzter Abschlag ebenfalls von 5 % vorgenommen.

Die Summe der vorgenannten Minderungen beträgt 10 %. Der maßgebliche Sachwertfaktor wird vermindert auf

0,75

Der marktangepasste Sachwert beträgt für den bebauten Grundstücksteil

532.500 € * 0,75 = **rd. 399.000 €**

Plausibilitätsprüfung

Folgende Werte wurden für den bebauten Grundstücksteil ermittelt:

Ertragswert	390.000 €
Sachwert	399.000 €
Vergleichswert	rd. 400.000 €

⁶ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 67

⁷ GMB OBK 2025, S. 93

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. 4)

19.600 €

Den Wert erhöht der Bodenwert des rückseitigen, unbebauten Grundstücksteils in Höhe von

93.300 €

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

$390.000 \text{ €} - 19.600 \text{ €} + 93.300 \text{ €} =$ **463.700 €**

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 24. April 2025 geschätzt auf

460.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 25. April 2025

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf