

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis
und in der Stadt Troisdorf



Gutachten



Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

hat in seiner Beratung vom 11.01.2022
in der Besetzung

Kreisvermessungsoberrat Dipl.-Ing. Bertram Stiel

Verena Narres, Sachverständige

Filippo Mannella, SV (TÜV) und Immobilienmakler

als stellvertretender Vorsitzender

als ehrenamtliche Gutachterin

als ehrenamtlicher Gutachter

folgendes Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

des bebauten Grundstücks

in der Gemeinde Windeck, Ortsteil Dattenfeld, Erlenweg 6

zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 20.11.2020

beschlossen.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2	Sonstige Grundlagen	4
2.	Rechtliche Gegebenheiten.....	4
2.1	Grundbuch.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungsplan / planungsrechtliche Ausweisung	5
2.4	Erschließung.....	5
2.5	Baulasten.....	5
2.6	Baurecht.....	5
3.	Beschreibung des Grund und Bodens.....	6
3.1	Lage	6
3.2	Beschaffenheit und Grundstücksform.....	6
4.	Beschreibung des Gebäudebestandes.....	7
4.1	Hauptgebäude (Wohnhaus)	7
4.2	Nebengebäude (Garage)	9
4.3	Besondere Bauausführungen und Bauteile.....	10
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	10
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
5.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	12
5.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	13
5.3	Ermittlung nach dem Sachwertverfahren	14
6.	Verkehrswert.....	19
Anlage A.	Übersichtsplan	20
Anlage B.	Objektfotos	21



1. Allgemeine Angaben

Antragsteller

Rechtsanwältin Ruth M. Hopp
Hauptstr. 51
51570 Windeck

Rechtsanwaltskanzlei Peter Schröder
Hauptstr. 114
51570 Windeck

Antrag vom 20.08.2021, eingegangen am 24.08.2021

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Erbregelung.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Unterkellerung, einer Doppelgarage, einem Gewächshaus und einem Holzunterstand bebaut ist. Im Folgenden wird das Grundstück als Wertermittlungsobjekt bezeichnet.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung zur Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgte am:

22.12.2021

Die Ortsbesichtigung des Gutachterausschusses erfolgte am:

11.01.2022

1.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. 2020 Nr. 57 vom 16. Dezember 2020 S. 1186),

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805),

jeweils in der zum Wertermittlungstichtag geltenden Fassung.



1.2 Sonstige Grundlagen

Der Wertermittlung zugrunde liegen darüber hinaus der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung sowie örtliche Ermittlungen.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht: Waldbröl
Grundbuch von: Dattenfeld
Blatt: 1199
Lfd. Nr.: 4
Gemarkung: Dattenfeld
Flur: 54
Flurstücks-Nr.: 291
Größe: 746 m²

Abteilung I / Eigentümer am Wertermittlungsstichtag

Grigori Schäfer, geb. 14.08.1927

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Den Wert des Grundstücks beeinflussende Lasten und Beschränkungen und mit dem Eigentum verbundene Rechte sind nicht eingetragen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjektes evtl. beeinflussende Rechte, Beschränkungen oder Lasten sind nicht bekannt.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Windeck. Der Flächennutzungsplan ist durch die Bezirksregierung am 28.01.1997 genehmigt und ortsüblich am 07.02.1997 bekannt gemacht worden. Das Wertermittlungsobjekt wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.



2.3 Bebauungsplan / planungsrechtliche Ausweisung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes 2/8.3. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 20.10.1997. Der Bebauungsplan hat öffentlich ausgelegen vom 22.05.2000 bis 23.06.2000 und wurde als Satzung beschlossen am 16.10.2000. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 10.11.2000 in Kraft.

Im Bebauungsplan ist für das Wertermittlungsobjekt unter anderem festgesetzt:

Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zahl der Vollgeschosse:	I
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Bauweise:	offen, Einzelhäuser, Dachneigung 25°-40°

2.4 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der öffentlichen Erschließungsstraße „Erlenweg“. Die ca. 3 m bis 4 m breite Straße mit Asphaltdecke gilt als endgültig ausgebaut. Bürgersteige sind nicht angelegt.

Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff BauGB) sind nicht zu zahlen.

Anliegerbeiträge (KAG) sind noch zu zahlen, sofern die in § 8-KAG genannten Voraussetzungen vorliegen.

Ein Kanal ist vorhanden. Kanalanschlussbeiträge sind nicht zu zahlen.

Die Grundstücksentwässerung geschieht durch das öffentliche Abwassernetz.

Als Versorgungsleitungen sind Wasser, Strom und Gas vorhanden.

2.5 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises ist für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast eingetragen.

2.6 Baurecht

Eine Bauakte ist beim Rhein-Sieg-Kreis vorhanden. Für das Bewertungsobjekt ist folgendes dokumentiert:

Aktenzeichen	Datum	Eintragung
8237/B 3489	03.11.1956	Bauschein zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses



3. Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Dattenfeld der Gemeinde Windeck. Das Grundstück grenzt mit der Westseite an die öffentliche Erschließungsstraße „Erlenweg“ und mit der Südseite an den Fußweg der „Hauptstr.“ L 333.

Das Ortszentrum des Ortsteiles Dattenfeld mit Geschäften für den täglichen und mittelfristigen Bedarf, medizinische Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Apotheken etc.) und Banken ist ca. 0,6 km entfernt und fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. In der Gemeinde Windeck befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Über das örtliche Straßenverkehrsnetz ist die Bundesautobahn A 560 in ca. 30 km Entfernung erreichbar. Eine Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel (Bus) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Eine Haltestelle der Bahnlinie Köln/Siegen ist ca. 2 km entfernt. Die Verkehrsinfrastruktur ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

3.2 Beschaffenheit und Grundstücksform

Oberfläche:	eben, Garten nach Süden orientiert
Zuschnitt:	regelmäßig
Flurstückstiefe:	ca. 19 m
Flurstücksbreite:	ca. 39 m
Straßenfront:	Erlenweg ca. 41 m, Fußweg Hauptstr. ca. 16 m
Aufbauten:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Gewächshaus und Holzunterstand

Beim Baugrund werden für das Flurstück normale Verhältnisse unterstellt. Ob und inwieweit der Grund und Boden Altlasten enthält und in welchem Umfang Kosten für gezielte Bodenuntersuchungen und für eine eventuell erforderliche Altlastensanierung den Bodenwert mindern, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht werden.

Eine Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises hat ergeben, dass das Flurstück nicht in einem Bereich liegt, der als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet ist.



4. Beschreibung des Gebäudebestandes

Die nachfolgende Baubeschreibung soll lediglich den für die Bestimmung des Gebäudeherstellungswerts typischen und relevanten Ausstattungsstandard wiedergeben. Sie erfolgt daher mit einer für Wertermittlungen ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Die Angaben zur Ausstattung, zum Bauzustand und zum Unterhaltungsgrad und etwaige Abweichungen zwischen dem Wertermittlungsstichtag beruhen neben den im Rahmen der Ortsbesichtigungen vor Ort gewonnenen Erkenntnissen auch auf den Angaben des Miterben Herrn Viktor Schäfer, die während der Ortsbesichtigung zur Bestandsaufnahme gegenüber einem Mitarbeiter der Geschäftsstelle am 22.12.2021 gemacht wurden. Seit der Errichtung des Wohngebäudes im Jahre 1956 wurde nach dem Kauf des Objektes im Jahre 1998 mit umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss überwiegend noch nicht abschließend beendet waren.

Es wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel und Schäden (bzw. laut Angabe der Eigentümer vorhandenen Mängel und Schäden an dem zurückliegenden Wertermittlungsstichtag) die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärme- bzw. Schallschutz und energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können, nicht Bestandteil des Gutachtens sind.

4.1 Hauptgebäude (Einfamilienhaus)

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	ca. 1956
Geschoszahl:	2-geschossig mit teilweiser Unterkellerung und teilweise ausgebautem Dachgeschoss
Geschosshöhen:	KG: ca. 2,2 m EG: ca. 2,8 m OG: ca. 2,8 m DG: ca. 2,0 m (lichte Höhe)
Spitzboden:	ca. 0,8 m (First)



4.1.2 Rohbau

Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tonziegel
Wände:	massives Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Treppen:	Holz, Einschubtreppe zum Spitzboden, das Kellergeschoss ist nur von außen zugänglich

4.1.3 Ausbau

Wandbehandlung außen:	Klinker
Wandbehandlung innen:	Innenputz, Anstrich, Tapete, Holzverkleidung in Teilbereichen ist die Wandbehandlung noch im Rohbauzustand
Deckenbehandlung:	Innenputz, Anstrich, Tapete, Holzverkleidung in Teilbereichen ist die Deckenbehandlung noch im Rohbauzustand
Fußböden:	KG: Beton EG: Estrich, tlw. mit Fliesenbelag, tlw. im Rohbauzustand OG: Fliesen, Holzdielen auf Kantholzunterlage, tlw. mit Teppichbelag, tlw. mit PVC-Belag DG: Holzdielen auf Kantholzunterlage
Fenster:	KG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Metallkellerfenster EG/OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden in Kunststoff (elektrisch betrieben)
Innentüren:	Holz, glatt abgesperrt mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Glasfüllung, tlw. fehlende Innentüren
Sanitäre Einrichtung:	1 Gäste-WC im EG, 1 Bad mit Dusche, Wanne, WC und Bidet im OG
Plattierungen:	im Gäste-WC, im Bad und an der Installationswand in der Küche
Heizung:	Gaszentralheizung (zur Zeit nicht funktionstüchtig), die Beheizung erfolgt zur Zeit über Festbrennstoffe (Kachelofen)
Warmwasserbereitung:	Elektrodurchlauferhitzer
Eingangstür:	Kunststofftür mit Isolierverglasung
Kellereingangstür:	Stahltür
Besondere Einbauten:	Pumpensumpf im KG



4.1.4 Raumaufteilung

Kellergeschoss:	4 Kellerräume (der ursprünglich nicht vorhandene Kellerteil wurde erst in den letzten Jahren nachträglich unterkellert)
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, Gäste-WC
Obergeschoss:	3 Zimmer, Flur, Bad, Abstellraum
Dachgeschoss:	2 tlw. ausgebaute Zimmer, Flur

4.1.5 Bauweise, Ausführung und Ausstattung

Massivbauweise in überwiegend durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung.

4.1.6 Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Haus befindet sich in einigen Bereichen im Rohbauzustand.

4.2 Nebengebäude

Doppelgarage

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	2002
Geschosszahl:	1-geschossig
Wände:	massives Mauerwerk
Wandbehandlung außen:	Klinker
Wandbehandlung innen:	Innenputz
Decke:	Stahlbeton
Deckenbehandlung:	ohne
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dacheindeckung:	Flachdachisolierung
Fußboden:	Beton
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Versorgung:	Strom
Tor:	Sektionaltor (elektrisch betrieben)
Türen:	Kunststoff mit Verglasung



Gewächshaus

Holzkonstruktion mit Altfensterelementen auf massivem Sockelmauerwerk, Satteldach mit Kunststoffplatteneindeckung

Holzunterstand

Metallkonstruktion auf Betonbodenplatte, Pultdach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung

Die Werte des Gewächshauses und des Holzunterstandes werden unter Ziffer 5.3.6 jeweils mit einem Zeitwert erfasst.

4.3 Besondere Bauausführungen und Bauteile

Werthaltige und in der Bruttogrundfläche (siehe Ziffer 5.3.1) nicht erfasste Bauteile sind gesondert in Ansatz zu bringen. Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende besondere Bauausführungen und Bauteile vorhanden:

Hauptgebäude (Wohnhaus)

- Kelleraußentreppe
- Außentreppe im Bereich des Nebenausgangs der Küche, gefliest
- Außentreppe im Bereich des Nebenausgangs des Wohnzimmers, gefliest
- Betonkragplatte als vorgesehener Balkon an der Gebäuderückseite
- Betonplatte als vorgesehener Balkon und Überdachung im Bereich des Nebenausgangs des Wohnzimmers und der Kelleraußentreppe
- Kachelofen

Der Wert der besonderen Bauausführungen und Bauteile wird entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder aus Erfahrungssätzen abgeleitet (siehe Ziffer 5.3.3). Die vorgesehenen Balkone werden auf Grund der fehlenden Fertigstellung (fehlende Absturzsicherung und fehlende Beläge) nur mit einem Grundbetrag für die Betonplatte berücksichtigt.

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen alle außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Wertermittlungsobjekt fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere z.B. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, befestigte Wege, Plätze, sonstige Einfriedungen etc.) sowie nicht bauliche Anlagen. Zu den nicht baulichen Anlagen gehören insbesondere Gartenanlagen. Ist die Gartenanlage hinsichtlich des Aufwuchses durchschnittlich bzw. ortsüblich gestaltet, so kann davon ausgegangen werden, dass der Aufwuchs bereits im Bodenwert (siehe Ziffer 5.2) enthalten ist.



Im Ausnahmefall können aber parkartige Gärten oder besonders wertvolle Anpflanzungen einen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Sofern der Werteeinfluss signifikant ist, wird dieser im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe Ziffer 4.5) ergänzend berücksichtigt.

Auf dem Bewertungsobjekt sind folgende Außenanlagen vorhanden:

Versorgungsanlagen:	Für Wasser, Strom und Gas sind Hausanschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz vorhanden.
Entwässerungsanlagen:	Die Abwasserbeseitigung geschieht durch Einleitung in den öffentlichen Kanal.
Gartenanlagen:	Objekt- und ortsüblich
Bodenbefestigung:	Verbundsteinpflaster
Einfriedung:	massive Mauern im Bereich der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze aus ausgegossenen Hohlsteinen mit Abdeckung auf Betonfundament

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird -sofern wertrelevant- entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder aus Erfahrungssätzen abgeleitet (siehe Ziffer 5.3.4).

4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die nachfolgend aufgeführten Baumängel und Bauschäden waren bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss sichtbar und waren nach Angabe des Miterben Herrn Viktor Schäfer auch zum Wertermittlungstichtag 20.11.2020 bereits vorhanden.

Baumängel und Bauschäden

- defekter Gasheizkessel
- tlw. fehlende Elektroinstallation
- tlw. fehlende Wandverkleidungen
- tlw. fehlende Bodenbeläge
- tlw. fehlende Innentüren
- leichte Fliesenschäden im Bad
- Feuchtigkeitsprobleme im Bereich der Kelleraußentreppe
- Feuchtigkeitsproblem im Dachanschlussbereich zwischen Wohnhaus und angebauter Garage
- fehlende Absturzsicherungen im Bereich der Kelleraußentreppe, der Außentreppe, der Nebenausgänge und der Balkone
- Schäden der Beläge und des Putzes an der Außentreppe im Bereich des Wohnzimmers
- fehlende Laibungsverkleidung im Außenbereich des Garagentores
- fehlender Estrichbelag in der Garage



Altersabnutzungserscheinungen fallen nicht unter Mängel und Schäden, sie werden in der nachfolgenden Bewertung im Abschlag für Abnutzung/Alterswertminderung (siehe Ziffer 5.3.5) berücksichtigt. Auf Grund der vorstehend aufgeführten Baumängel und Bauschäden befindet sich das Wohnhaus in Teilbereichen im Rohbauzustand. In der Berechnung des vorläufigen Sachwertes (siehe Ziffer 5.3.6) wird zunächst von einem normal bewohnbaren Gebäudezustand ausgegangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Schimmelbildungen nicht durchgeführt worden sind. Der Gutachterausschuss hat keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Heizung, Elektro etc.) vorgenommen. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Undichtigkeiten bzw. Schäden an den Hausanschlussleitungen vorliegen. Das mögliche Kostenrisiko für die Instandsetzung der Hausanschlussleitungen ist in diesem Gutachten nicht berücksichtigt worden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

- Das Wohnhaus wurde ursprünglich nur mit einem Teilkeller errichtet. In den letzten Jahren wurde der nicht unterkellerte Teil zu 2 Kellerräumen ausgebaut. Der Ausbau erfolgte in Eigenleistungen. Diese Kellerräume sind auf Grund der vorliegenden Feuchtigkeitsprobleme nicht nutzbar. Bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche (siehe Ziffer 5.3.1) wurde dieser Kellerteil nicht berücksichtigt.

5. Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag, gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zur Verfügung. Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Verkehrswert des Grund und Bodens ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage, mit Gewächshaus und mit einem Holzunterstand das von der Konzeption her nicht auf die Erwirtschaftung angemessener Erträge ausgerichtet ist. Die Eigennutzung steht im Vordergrund. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird daher die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) durchgeführt.

Der bei dem Sachwertverfahren verwendete Baupreisindex (siehe Ziffer 5.3.6) ist der letzten vor dem Wertermittlungsstichtag erschienenen Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes entnommen. Die Veröffentlichung gehört zu den statistischen Berichten dieser bundesbehördlichen Einrichtung und ist betitelt mit „Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohn- und Nichtwohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer) in Deutschland“.

Bei der Wertermittlung wird von einem geräumten Zustand des Wertermittlungsobjekts ausgegangen.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

Aufgrund der vorgenannten qualitätsbestimmenden Bewertungsmerkmale wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Form, Erschließung, rechtliche Nutzbarkeit und der tatsächlichen Nutzung wird das Wertermittlungsobjekt dem Entwicklungszustand "Baureifes Land" –bebautes Grundstück– zugeordnet.

Für die Bodenwertermittlung des Wertermittlungsobjektes orientiert sich der Gutachterausschuss an dem zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020 ermittelten Bodenrichtwert für baureifes Land (aufgrund von Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Lagewert für normal zugeschnittene Baugrundstücke) von 100 EUR/m² erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, gelegen in der „Bergischen Straße“. Eine zeitliche Bodenpreisänderung seit dem Stichtag der Richtwertermittlung war erkennbar, sodass eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen wird. Die konjunkturelle Anpassung ergibt sich zum Ende des Jahres 2020 zu rd. 9 EUR/m².

Soweit das Bodenrichtwertgrundstück gegenüber dem Wertermittlungsobjekt objektiv unterschiedliche Bewertungsmerkmale aufweist, wird der Wert mit Zu- bzw. Abschlägen versehen, um eine direkte Vergleichbarkeit herbeizuführen.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist für das zu bewertende Wertermittlungsobjekt ein Abschlag in Höhe von 10 % aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück schlechteren Lage an der Hauptstraße zu berücksichtigen.

Ferner hat der Gutachterausschuss anhand von Kaufvertragsauswertungen den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Dabei ist für Grundstücksgrößen wie des zu bewertenden Wertermittlungsobjektes ein Abschlag in Höhe von 5 % ermittelt worden.



Der Bodenwert des Bewertungsobjektes zum Stichtag 20.11.2020 ergibt sich demnach wie folgt:

Bodenrichtwert	100 EUR/m ²
Konjunkturelle Bodenwertanpassung	9 EUR/m ²
abzüglich rd. 5 % wegen Größe	- 5 EUR/m ²
abzüglich 10 % wegen Lage	<u>- 10 EUR/m²</u>
	94 EUR/m ²
gerundet:	95 EUR/m ²

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ergibt sich demnach wie folgt:

Flurstück	Größe	Entwicklungszustand	Bodenwert	Summe
291	746 m ²	"Baureifes Land" -bebautes Grundstück-	95 EUR/m ²	70.870 EUR

5.3 Ermittlung nach dem Sachwertverfahren

5.3.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks gemäß des Deutschen Instituts für Normung DIN 277. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach deren äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Die BGF ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten (siehe Ziffer 5.3.2).

Die BGF und somit auch die Herstellungskosten umfassen nicht die besonderen Bauausführungen und Bauteile, die gemäß einschlägigen Kostentabellen für die Wertermittlung zusätzlich angesetzt werden. Die besonders zu veranschlagenden Bauausführungen und Bauteile setzen sich im vorliegenden Fall wie unter Ziffer 4.3 zusammen und werden bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (siehe Ziffer 5.3.6) inklusiver Umsatzsteuer und Baunebenkosten separat veranschlagt.

Die BGF wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt. Hierbei wurde in der Berechnung die nachträglich durchgeführte Unterkellerung im m²-Ansatz der BGF nicht berücksichtigt (siehe Ziffer 4.5; sonstige wertbeeinflussende Umstände):

Hauptgebäude (Einfamilienhaus):	ca. 305 m ²
Nebengebäude (Doppelgarage):	ca. 45 m ²



5.3.2 Normalherstellungskosten

Die Ermittlungen der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgen auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), die Bestandteil der ImmoWertV sind.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart sowie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten und sonstige Korrekturfaktoren. Hierbei handelt es sich um durchschnittliche, auf eine Raum- oder Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten (Kostenkennwerte) für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen.

Normalherstellungskosten werden unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus (bezogen auf das Jahr 2010) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen ermittelt. Für den nachfolgenden Ansatz wurde von einem normal bewohnbaren Zustand des Wertermittlungsobjektes ausgegangen (siehe Ziffer 4.5; Baumängel und Bauschäden). Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende NHK 2010 Ansätze:

Hauptgebäude (Einfamilienhaus, siehe Ziffer 4.1):	gerundet 605 EUR/m ² BGF
Nebengebäude (Doppelgarage, siehe Ziffer 4.2)	gerundet 485 EUR/m ² BGF

5.3.3 Besondere Bauausführungen und Bauteile

Der Wert der besonderen Bauausführungen und Bauteile wird entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten (siehe Ziffer 5.3.2) oder aus Erfahrungssätzen abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich die besonderen Bauausführungen (siehe Ziffer 4.3) auf Basis der Herstellungskosten auf 17.500 EUR.

5.3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten (siehe Ziffer 5.3.2) oder aus Erfahrungssätzen abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (siehe Ziffer 4.4) auf Basis der Herstellungskosten auf 23.500 EUR.

5.3.5 Restnutzungsdauer des Gebäudebestandes

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.



Zur Bemessung der wirtschaftlichen RND werden eine übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Objekts am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Bei älteren Objekten wird die wirtschaftliche RND sachverständig geschätzt, so dass sich unter Berücksichtigung einer üblichen GND ein fiktives Baujahr ergibt. Wurden beim Bewertungsobjekt wesentliche bzw. umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, kann sich die RND verlängern bzw. das Baujahr des Objektes fiktiv verjüngen.

Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde ursprünglich 1956 errichtet, der Anbau der Doppelgarage erfolgte im Jahre 2002. Die Gebäude bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die GND des Einfamilienhauses wird dementsprechend auch für die Doppelgarage angehalten. Aufgrund der Bauart und der Nutzung des Gebäudes hält der Gutachterausschuss eine GND von rund 80 Jahren für angemessen. Rechnerisch ergibt sich demnach eine RND zum Wertermittlungstichtag 20.11.2020 von 16 Jahren. Unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Umstände kann das Gebäude nach Auffassung des Gutachterausschusses noch über diesen Zeitraum wirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der vor einigen Jahren durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen (Erneuerung der Fenster, Gaszentralheizung, Vollverklinkerung) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 30 Jahre erhöht. Hierbei wird zunächst für die Berechnung unterstellt, dass die unter Ziffer 4.5 aufgeführten Baumängel und Bauschäden behoben sind.

Die Wertminderung wegen Alters ist linear nach dem Verhältnis von RND zu GND zu ermitteln. Es ergibt sich im vorliegenden Fall eine Korrekturgröße von 62,5 % der NHK 2010 der baulichen Anlagen (siehe Ziffer 5.3.6).



5.3.6 Vorläufiger Sachwert

305 m ² / BGF	Hauptgebäude	605 EUR/m ² NHK 2010	184.525 EUR
(siehe Ziffer 5.3.1)	(Einfamilienhaus)	(siehe Ziffer 5.3.2)	
45 m ² / BGF	Nebengebäude	485 EUR/m ² NHK 2010	21.825 EUR
(siehe Ziffer 5.3.1)	(Doppelgarage)	(siehe Ziffer 5.3.2)	
Besondere Bauausführungen und Bauteile (siehe Ziffer 5.3.3)			17.500 EUR
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (siehe Ziffer 5.3.4)			23.500 EUR
Herstellungswert inklusive Baunebenkosten			<u>247.350 EUR</u>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag bei Baupreisindex			
127,8 (2010 = 100) inkl. Umsatzsteuer (siehe Ziffer 5.1)			316.113 EUR
Restnutzungsdauer des Gebäudes (siehe Ziffer 5.3.5)			
62,5 % vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag			<u>-197.571 EUR</u>
Wert der baulichen und der sonstigen Anlagen			118.542 EUR
Zeitwert des Gewächshauses			4.000 EUR
Zeitwert des Holzunterstandes			1.500 EUR
Bodenwert (siehe Ziffer 5.2)			<u>70.870 EUR</u>
Vorläufiger Sachwert			194.912 EUR
			gerundet 195.000 EUR

5.3.7 Marktanpassung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren gehört standardgemäß eine Anpassung, die die jeweilige Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt.

Der vorläufige Sachwert orientiert sich überwiegend an den Herstellungskosten des Wertermittlungsobjektes und stellt somit zunächst ein reines Rechenergebnis dar. Gemäß der Definition nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der am Markt (im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Da der „vorläufige Sachwert“ in aller Regel nicht mit den am Markt zu erzielenden Preisen übereinstimmt, muss dieser an die Lage auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt angepasst werden. Dies geschieht mittels eines Sachwertfaktors, den der Gutachterausschuss aufgrund von Kaufpreisanalysen und Auswertungen abgeleitet und veröffentlicht hat.

Nach den vorstehenden Ermittlungen beträgt der vorläufige Sachwert rund 195.000 EUR. Bei einem Sachwertniveau bis zu 200.000 EUR werden unter Berücksichtigung der Gebäudeart und des Bodenwertniveaus regelmäßig Kaufpreise erzielt, die in der Höhe des vorläufigen Sachwertes liegen (Sachwertfaktor 1,0). Im vorliegenden Fall hält der Gutachterausschuss eine Anpassung des Sachwertfaktors für erforderlich. Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses



zum Ende des Jahres 2020 zeigten auf, dass sich der Sachwertfaktor bei dem o.a. Sachwertniveau unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus auf 1,08 erhöht hat.

Dementsprechend hält der Gutachterausschuss diesen Faktor für das Bewertungsobjekt für angemessen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Sachwert (siehe Ziffer 5.3.6):	195.000 EUR
Marktanpassung (siehe Ziffer 5.3.7):	1,08
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	211.000 EUR

5.3.8 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen wegen Baumängeln und Bauschäden sind gemäß den gesetzlichen Grundlagen nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage von Kosten einzuschätzen, die durch die Beseitigung der Schäden am Wertermittlungsstichtag entstehen.

Im vorliegenden Fall ermittelt der Gutachterausschuss aufgrund seiner Erfahrung die sich durch Baumängel und Bauschäden ergebende Wertminderung anhand eines pauschalen Ansatzes. Auf Ziffer 4.5 wird Bezug genommen.

Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bei der Bemessung der Werte weder eine genaue Ursachenforschung betrieben noch ein konkretes Schadensbild erarbeitet wurde. Ob durch den pauschalen Ansatz die realen Beseitigungskosten abgedeckt sind oder ob sich gegebenenfalls Abweichungen zu dem gemachten Ansatz ergeben, kann nur im Rahmen eines speziellen Gutachtens durch entsprechende Sachverständige beurteilt werden.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, siehe Ziffer 4.5: gerundet 50.000 EUR

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Der unter Ziffer 4.5 aufgeführte Umstand der nachträglichen Unterkellerung wurde bereits in der Ermittlung der Bruttogrundfläche (siehe Ziffer 5.3.1) berücksichtigt.