

Verkehrswertgutachten Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Im Winkel 15 in 51580 Reichshof-Schalenbach

- 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 09.08.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 003/24

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

(Fachwerkhaus)

bebauten Grundstücks



Im Winkel 15

in

Reichshof-Schalenbach

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem
**Wohn- und Wirtschaftsgebäude
(Fachwerkhaus)
bebauten Grundstücks**

Im Winkel 15
in
Reichshof-Schalenbach

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 30.07.2024

zu:

75.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 14 Anlagen
mit 23 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage.....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	16
3.2.2.1	Wohn- und Wirtschaftsgebäude.....	16
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	18
3.2.4	Sachwert.....	18
3.3	Ertragswertverfahren.....	20
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	21
3.3.3	Ertragswert	23
3.4	Vergleichswertverfahren.....	24
4.	Verkehrswert.....	24
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Fachwerkhaus) Im Winkel 15 in 51580 Reichshof-Schalenbach• Nutzung: eigengenutzt													
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert: <table><tr><td>Bodenwert:</td><td>75.000 €</td><td>75.000 €</td></tr><tr><td>Gebäudewert:</td><td>125.000 €</td><td></td></tr><tr><td>Wert der Außenanlagen:</td><td>5.000 €</td><td></td></tr><tr><td>vorläufiger Sachwert:</td><td>205.000 €</td><td></td></tr></table>	Bodenwert:	75.000 €	75.000 €	Gebäudewert:	125.000 €		Wert der Außenanlagen:	5.000 €		vorläufiger Sachwert:	205.000 €		
Bodenwert:	75.000 €	75.000 €											
Gebäudewert:	125.000 €												
Wert der Außenanlagen:	5.000 €												
vorläufiger Sachwert:	205.000 €												
<ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: <table><tr><td>Wohnfläche:</td><td>rd. 139 m²</td><td>74.000 €</td></tr><tr><td>jährlicher Rohertrag:</td><td>11.574 €</td><td></td></tr><tr><td>Liegenschaftszinssatz:</td><td>1,00 %</td><td></td></tr></table>	Wohnfläche:	rd. 139 m ²	74.000 €	jährlicher Rohertrag:	11.574 €		Liegenschaftszinssatz:	1,00 %					
Wohnfläche:	rd. 139 m ²	74.000 €											
jährlicher Rohertrag:	11.574 €												
Liegenschaftszinssatz:	1,00 %												
<ul style="list-style-type: none">• Vergleichswert:	76.000 €												
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert:	75.000 €												

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 13.05.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 003/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücks Im Winkel 15 in Reichshof-Schalenbach erstellt werden. Darüber hinaus ist das im Grundbuch eingetragene Recht Abteilung II Nr. 1 zu bewerten, aber nur in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten mitzuteilen.

Das Wertgutachten soll auftragsgemäß auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Gemeindeverwaltung Reichshof
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- Kreisverwaltung Oberbergischer Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 30.07.2024 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Denklingen auf dem Blatt 432 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Denklingen, Flur 7, Flurstück 50,
Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Im Winkel 15
Größe 2.730 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 50 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- 1.829 m²: „Garten“
- 1 m²: „Grünland“
- 900 m²: „Wohnbaufläche“

Im Winkel 15 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Waldbröl vom 23.07.2024 lastet auf dem dem Bewertungsobjekt vorgelagerten Nachbargrundstück Flurstück 51 ein im Grundbuch von Denklingen auf dem Blatt 231 in der Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragenes Wegerecht zugunsten des hier zu bewertenden Flurstücks 50. Ohne dieses Wegerecht wäre das Bewertungsobjekt nicht erschlossen. Ein gesonderter Wertansatz erfolgt nicht, da das Grundstück als erschlossen bewertet wird.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Grunddienstbarkeit - Wegerecht - zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Denklingen Flur 7 Nr. 49.

Eingetragen auf Grund des Auszugs aus dem Teilnehmernachweis in der Umlegung Denklingen vom 26.2.1955 ...“

lfd. Nr. 3:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 1 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Bauakte bei der Gemeinde Reichshof bzw. RIO Raum Information Oberberg bestehen zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 22.07.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

An der südlichen Grundstücksgrenze stimmt in Höhe des Wirtschaftsteils des zu bewertenden Gebäudes die örtliche Grenze nicht mit der katastermäßigen, rechtmäßigen Grenze überein: Während die rechtmäßige Grenze nach einem Vermessungsriss des Katasteramtes aus dem Jahr 1949 in einem Abstand von 3,70 m parallel zum Gebäude verläuft, steht der Zaun zum Nachbargrundstück Im Winkel 13 (Flurstück 49) in einem Abstand von rd. 1,5 m (s.a. Anlage 10). Nach Angabe des Eigentümers sowie nach einer Eintragung im Vermessungsriss verläuft hier auch das o.a. Wegerecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 49.

Das zu bewertende Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Reichshof eingetragen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude wird eigengenutzt, wird jedoch nicht (mehr) zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. In dem Haus wird kein Gewerbe betrieben, mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der im vorderen Bereich bis zu einer mittleren Tiefe von 31 m als gemischte Baufläche und im hinteren Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist (Auszug aus dem Flächennutzungsplan s. Anlage 11). Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslagensatzung Schalenbach (s. Anlage 12). Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Straße Im Winkel (asphaltierte, rd. 3,50 m breite Gemeindestraße) und über das o.a. Wege-recht auf dem Nachbargrundstück Im Winkel 13 erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom (Hochleitung), Gas, Wasser und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Ortschaft Schalenbach der Gemeinde Reichshof im Oberbergischen Kreis, rd. 2 km nordöstlich des Zentrums von Denklingen, dem Hauptort von Reichshof, rd. 6 km nordöstlich des Zentrums von Waldbröl, rd. 7 km südöstlich des Zentrums von Wiehl und rd. 12 km südöstlich des Zentrums von Gummersbach (jeweils in Luftlinie gemessen).

Die Gemeinde Reichshof mit rd. 19.000 Einwohnern und insgesamt 106 Ortschaften liegt im Südosten des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbargemeinden sind Morsbach, Waldbröl, Nümbrecht, Wiehl, Gummersbach und Bergneustadt. Im Osten grenzt die Gemeinde an den Kreis Olpe und an Rheinland-Pfalz. Höchste Erhebung ist die Silberkuhle mit 514 m über NN. Wiehl, Wiehltalsperre und Steinagger sind die bedeutenden Gewässer. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Denklingen. Im Jahr 1969 wurden im Rahmen der kommunalen Neuordnung die bisher selbständigen Gemeinden Denklingen und Eckenhagen zur Gemeinde Reichshof zusammengefasst; der Name Reichshof erinnert an die frühere Zugehörigkeit zum Reichs- bzw.

Königsgut. Mit einer Fläche von rund 115 km² ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von EBM-Waren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektronik und Maschinenbau. Rund um den Heilklimatischen Kurort Eckenhagen hat sich der Fremdenverkehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gummersbach, Waldbröl und Siegen.

Die südwestlich in Reichshof und rd. 1 km südlich der Wiehltalsperre gelegene Ortschaft Schalenbach, die gemeinsam mit der Ortschaft Helsen ein Doppeldorf bildet (s. Anlage 6) hat nur rd. 50 Einwohner und besitzt keine Einrichtungen der öffentlichen oder privaten Infrastruktur. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Zentralort Denklingen, rd. 3 km Straßenentfernung).

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der südlichen Seite eines geschotterten Wirtschaftswegs und der nordwestlichen Seite der Straße Im Winkel, rd. 50 m südwestlich der Abzweigung dieser Straße vom Schalenbacher Weg, über den man zunächst in nördlicher Richtung, dann in westlicher Richtung nach rd. 3,5 km in die Reichshofer Ortschaft Brüchermühle (rd. 1.700 Einwohner) und nach weiteren 2,5 km über die Kölner Straße auf den autobahnähnlich ausgebauten Zubringer zur Autobahn A 4 Köln - Olpe bzw. in südwestlicher Richtung in das Zentrum von Denklingen (rd. 2.100 Einwohner) gelangt. Die nächsten Bushaltestellen bestehen in Denklingen und Brüchermühle. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks befinden sich einige Wohngebäude, landwirtschaftliche Hofstellen und eine Reitanlage („Pferdefreunde Schalenbach e.V.“).

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als mäßig zu bezeichnen, es handelt sich um eine ruhige Wohnlage.

Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Straßen-, Schienenverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6 - 8) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 9 und 10) entnommen werden.

Das leicht trapezförmig geschnittene Grundstück besitzt bei einer mittleren Tiefe von rd. 103 m eine mittlere Breite von rd. 26,5 m. Die Freiflächen des tlw. mit einem Zaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Haus als Zugang bzw. Zufahrt (tlw. asphaltiert, tlw. mit Natursteinpflaster befestigt) sowie als z.Zt. ungepflegte Grünfläche mit Wildwuchs,
- hinter dem Haus als Terrasse und z.Zt. ungepflegte Grünfläche mit Bäumen und Wildwuchs.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß dem Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 18.06.2024 liegen für das Grundstück „*keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächenkataster vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, II-geschosigen geringfügig unterkellerten Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit einem nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut (Baubeschreibung s. Anlage 3). Das Baujahr des Gebäudes konnte nicht in Erfahrung gebracht

werden, auch die Bauakte bei der Gemeinde Reichshof enthält hierzu keine Angaben. Das Gebäude dürfte jedoch weit über 100 Jahre alt sein.

Seit der Erstellung wurden verschiedene Aus- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. So befand sich im heutigen links gelegenen Teil des Wohnzimmers der Kuhstall. Die Fenster sind erneuert worden, eine Gasheizung wurde eingebaut (nach Eigentümerangabe vor ca. 20 Jahren). Am 09.07.1975 wurde die Baugenehmigung für den „*Umbau von Abstellräumen und Garage*“ im Wirtschaftsteil erteilt (Schlussabnahme 14.01.1983).

Nach Eigentümerangabe befindet sich in der Teilunterkellerung des Wirtschaftsteils ein Brunnen (gespeist von einer Quelle auf dem Nachbargrundstück), aus dem mittels Hebeanlage Wasser nach oben befördert wird.

Der Ausbau des Gebäudes ist als sehr einfach, der Unterhaltungszustand ist als desolat zu bezeichnen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung, in der keine Untersuchungen am Fachwerk und am Dachstuhl hinsichtlich Holzschädlingsbefall oder anderer Schäden und auch keine statischen Untersuchungen durchgeführt wurden, wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt (s.a. Fotos in den Anlagen 14.5 - 14.8),

- erhebliche Schäden im Holzfachwerk und im Anstrich bzw. Putz
- geringfügig instandsetzungsbedürftige Dacheindeckung
- ganz erhebliche Schimmelbildung an Decken und Wänden in allen Räumen
- erheblicher Renovierungsbedarf an allen Gewerken (Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge, Fenster, Hauseingangstür, Terrassentür, Innentüren, sanitäre Einrichtungen etc.)
- tlw. offene Deckenverkleidungen
- tlw. offen liegende Leitungen
- lichte Höhe der Räume überwiegend nur rd. 1,9 m
- lichte Höhe der Terrassentür nur rd. 1,85 m
- lichte Höhe des Eingangs zu den Räumen im Obergeschoss nur rd. 1,75 m

Die Bruttogrundfläche wird für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen und dem tlw. kontrollierenden örtlichen Aufmaß zu rd. 510 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Nach dem örtlichen Aufmaß ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 139 m² (Wohnflächenberechnung siehe Anlage 5, keine Grundrisszeichnungen in der Bauakte). Die Garage besitzt nach der Bauakte eine Nutzfläche von 6,80 m * 3,10 m = rd. 21 m².

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 14), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heran-

zuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für Wohnbauland (gemischte, mehrgeschossige Bauweise) für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2024 zu 80 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Dorfgebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: II
- Fläche: 700 m²

Der Bodenrichtwert kann für die im Liegenschaftskataster als Wohnbaufläche nachgewiesene Fläche von 900 m² auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Reichshof-Schalenbach bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe dieser Fläche ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Umrechnungsfaktor von 0,91 anzubringen. Die restliche Grundstücksfläche wird als höherwertige landwirtschaftliche Fläche eingestuft. Hierzu wird im Grundstücksmarktbericht ausgeführt: *„Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber nicht die Qualität des Bauerwartungslandes. Früher waren diese Flächen als begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen beschrieben. Hierzu wird im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ausgeführt: „Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV, in der ImmoWertV 2021 nicht mehr aufgeführt).“* Der Wert solcher Flächen wird im Grundstücks-

marktbericht mit 2,80 €/m² ± 1,10 €/m² angegeben (mittlere Fläche 4.200 m², abgeleitet aus 69 Kauffällen). Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage, die Größe und die Nutzungsmöglichkeit der restlichen Grundstücksfläche ein Bodenwert von 5,00 €/m² als marktangemessen angesehen. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$\begin{aligned}
 & 900 \text{ m}^2 * 80 \text{ €/m}^2 * 0,91 \\
 & + (2.730 \text{ m}^2 - 900 \text{ m}^2) * 5,00 \text{ €/m}^2 \qquad \qquad \qquad = \qquad 74.670 \text{ €} \\
 & \qquad = \text{ rd. } \mathbf{75.000 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Wohn- und Wirtschaftsgebäude

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 510 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} & \text{Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung} \\ & \text{der Bauweise und der Ausstattung nach Anlage 4} \\ & \text{zur ImmoWertV inkl. 17 \% Baunebenkosten}^1 \qquad \qquad \qquad = \qquad 980 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & ^1 \text{ vergleichbarer Gebäudetyp} \qquad \qquad \qquad = \qquad 1,32 \\
 & \text{Standardstufe} \qquad \qquad \qquad = \qquad 1,7 \\
 & \text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} \qquad \qquad \qquad = \qquad 670 \text{ €/m}^2 \\
 & \text{Korrektur wegen Baupreisindex} \qquad \qquad \qquad = \qquad 1,827 \\
 & \text{Korrektur wegen Wirtschaftsteil (53 \% der Bruttogrundfläche)} = \qquad 0,80 \\
 & \text{NHK: } 670 \text{ €/m}^2 * 1,827 * 0,80 \qquad \qquad \qquad = \qquad \text{rd. } 980 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

$$510 \text{ m}^2 * 980 \text{ €/m}^2 = 499.800 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude ist weit über 100 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die Restnutzungsdauer zu rd. 20 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,750$$

$$499.800 \text{ €} * 0,750 = 374.850 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$499.800 \text{ €} - 374.850 \text{ €} = 124.950 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 125.000 \text{ €}$$

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels vorliegend ein Ansatz von 4 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$125.000 \text{ €} * 0,04 = \text{rd. } 5.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Terrasse
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	75.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	125.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	5.000 €

Summe	=	205.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der im

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis angegeben Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 139 €/m² ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,10 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der im Rahmen der Ortsbesichtigung erkannten und unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden im Wohnteil wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ² ein Ab-

² Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Einfamilienhaus, Erneuerung“ in einem Markt mit geringer Nachfrage einen Faktor von rd. 0,75 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

schlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von mindestens rd. 150.000 €³ für erforderlich gehalten. Diese Schätzung setzt voraus, dass das Holzfachwerk erhalten bzw. stellenweise saniert werden kann. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$205.000 \text{ €} * 1,10 - 150.000 \text{ €} = \text{rd. } 75.000 \text{ €}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

³ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt.

Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 5.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutach-

terausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine Vergleichsmiete von 4,82 €/m² mit einer Spanne von 3,86 €/m² - 5,78 €/m² (ermittelt für das fiktive Baujahr: 2024 + Restnutzungsdauer 20 Jahre - Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre = 1964, s. Anlage 13). Für Garagen ist in dem Mietspiegel ein Wert von 45 € mit einer Spanne von 25 € - 65 € angegeben.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage des zu bewertenden Gebäudes sowie der Nutzungsmöglichkeit des Wirtschaftsteils des Gartens bzw. des Hinterlandes wird **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 5,50 €/m² plus 200 € für den Wirtschaftsteil inkl. Garage als marktüblich angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$(139 \text{ m}^2 + 5,50 \text{ €/m}^2 + 200 \text{ €}) * 12 = 11.574 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 22 \%$$

Reinertrag:

$$11.574 \text{ €} * 0,78 = 9.028 \text{ €}$$

$$^4 \text{ Verwaltungskosten} = 351 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 139 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.918 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 11.574 \text{ €} * 0,02 = 231 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.500 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 22 \%$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischer Kreis freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 139 €/m² = 0,7 % ± 0,6 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwicklung = 1,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
75.000 € * 0,0100 = 750 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
9.028 € - 750 € = 8.278 €

Restnutzungsdauer = 20 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,00 % und der Restnutzungsdauer von 20 Jahren = 18,046

Gebäudeertragswert:
8.278 € * 18,046 = 149.385 €

= rd. **149.000 €**

3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert insgesamt = 75.000 €
- Gebäudeertragswert = 149.000 €
- Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 = - 150.000 €

Summe = **74.000 €**

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sind Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) für freistehende Einfamilienhäuser der Baujahre 1850 bis 1949 veröffentlicht:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1850 bis 1949 (Daten aus 2021 bis 2023)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2023 abz Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-202,9	867,6	687,7	49,1	-3.181,4	75
Spanne	77 - 147 (Bj. 1876 - 1946)	93 - 166 m ²	80 - 165 €/m ²	365 - 1429 m ²		

Mit den Einflussgrößen Baujahr, Wohnfläche, Bodenrichtwert und Grundstücksgröße sowie mit einem Zuschlag in Höhe von rd. 40.000 € für den Wirtschaftsteil und einem Zuschlag in Höhe von (2.730 m² - 900 m²) * 5,00 €/m² = rd. 9.000 € für das Garten- bzw. Hinterland ergibt sich unter Berücksichtigung eines Abschlags wegen der „boG's“ in Höhe von 150.000 € überschlägig folgender Vergleichswert:

$$\begin{aligned}
 & - 202,9 * (2023 - 1850) + 867,6 * 139 \\
 & + 687,7 * 80 * 0,91 + 49,1 * 900 - 3.049,2 \\
 & + 40.000 € + 9.000 € - 150.000 € \qquad \qquad \qquad = \quad \text{rd. } \mathbf{76.000 €}
 \end{aligned}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **75.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **74.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **76.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 1,4 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücks Im Winkel 15 in Reichshof-Schalenbach wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

75.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Ortsteilkarte Reichshof
7. Übersichtskarte 1 : 50.000
8. Übersichtskarte 1 : 5.000
9. Auszug aus der Liegenschaftskarte
10. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
11. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Reichshof
12. Ortslagensatzung Schalenbach
13. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
14. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 09.08.2024



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen
Kreis:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁵

**Freistehendes, II-geschossiges, geringfügig unterkellertes
Wohn- und Wirtschaftsgebäude**

Fundamente, Bodenplatte	massiv
Außenwände	überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachungen und Anstrich bzw. Putz, tlw. Ziegelstein- und Bruchsteinmauerwerk, Süd- und Westseite sowie Giebel tlw. mit Holzverkleidung
Innenwände	überwiegend Holzfachwerk, tlw. Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecken mit Füllung, Spalierputz, im umgebauten Garagenteil Beton- und Holzbalkendecken, im linken Wirtschaftsteil Holzbalkendecken, Kellerdecke als Gewölbedecke
Dächer	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Kellertreppen	Steintreppen, tlw. mit Fliesenbelag
Türen	Holztüren

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Beschreibung tlw. nach der Bauakte.

noch Anlage 3

Hauseingangstür	Holztür mit Aufleistungen
Hauseingangsstufe	Beton
Eingangstüren Wirtschafts- teil	Holzbrettertüren
Treppe zum OG Wohnteil	Holztreppe mit antikem Antrittspfosten
Fenster	Holzprossenfenster, überwiegend mit Isolierverglasung, ein Fenster mit Kunst- stoffrolllade
Terrassentür	Holztür mit einfachverglasten Licht- ausschnitten
Garagentor	Holzdeckenschwingtor
Wohnungstüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fußböden	überwiegend Holzfußböden, tlw. Fliesen- und Teppichbelag, im Garagenteil schwimmender Estrich und Spanplatten
Innenwand- und Decken- flächen	Raufaser und Anstrich, Wände überwiegend mit Gipskarton- plattenverkleidung, Wandfliesen im Bad, tlw. sichtbare Deckenbalken, tlw. Deckenpaneele
Elektrische Installation	in einfacher Ausführung

noch Anlage 3

Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, offener Kamin im Wohnzimmer im EG, Kaminschornstein in Mauerwerk
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen	EG: WC-Raum mit WC und Handwaschbecken OG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Terrasse	Fliesenbelag

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 14.1 - 14.8) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundfläche

aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen
und nach dem tlw. durchgeführten kontrollierenden örtlichen Aufmaß

$$\begin{aligned} & \text{i.M. } 19,30 * 7,20 * 3 \\ & + 3,70 * 4,00 * 2 \\ & + 3,40 * 2,50 * 2 \\ & + 3,80 * 4,00 \\ & + 3,70 * 8,50 \end{aligned} \quad = \quad 510,13 \text{ m}^2$$
$$= \quad \text{rd. } \mathbf{510 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

Wohnflächenberechnung ⁶
nach dem örtlichen Aufmaß ⁷
und der Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$3,35 * 3,54 + 2,62 * 0,64$ $+ 4,35 * 2,63 + 4,20 * 0,79$ $+ 4,56 * 2,54$	=	39,88 m ²
Zimmer	$3,08 * 2,45$	=	7,55 m ²
Küche	$3,02 * 4,07$	=	12,29 m ²
WC-Raum	$1,13 * 1,57$	=	1,77 m ²
Diele	$1,51 * 1,35 + 1,43 * 2,18$ $+ 0,87 * 0,86$	=	5,90 m ²

Obergeschoss:

Zimmer	$3,02 * 3,25$	=	9,82 m ²
Zimmer	$3,06 * 3,30$	=	10,10 m ²
Zimmer	$3,57 * 3,33$	=	11,89 m ²
Zimmer	$4,67 * 6,56$	=	30,64 m ²
Bad	$2,58 * 1,95$	=	5,03 m ²
Flur	$0,85 * 0,90 + 1,18 * 2,63$	=	3,87 m ²

Summe		=	138,74 m ²
		=	rd. 139 m²

⁶ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

⁷ Aufmaß durch den Gebäudezustand erschwert und in Teilbereichen unsicher

Verkehrswertgutachten Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Im Winkel 15 in 51580 Reichshof-Schalenbach

- 35 -

Ortsteilkarte Reichshof

Anlage 6

Verkehrswertgutachten Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Im Winkel 15 in 51580 Reichshof-Schalenbach

- 36 -

Übersichtskarte 1 : 50.000

Anlage 7

Verkehrswertgutachten Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Im Winkel 15 in 51580 Reichshof-Schalenbach

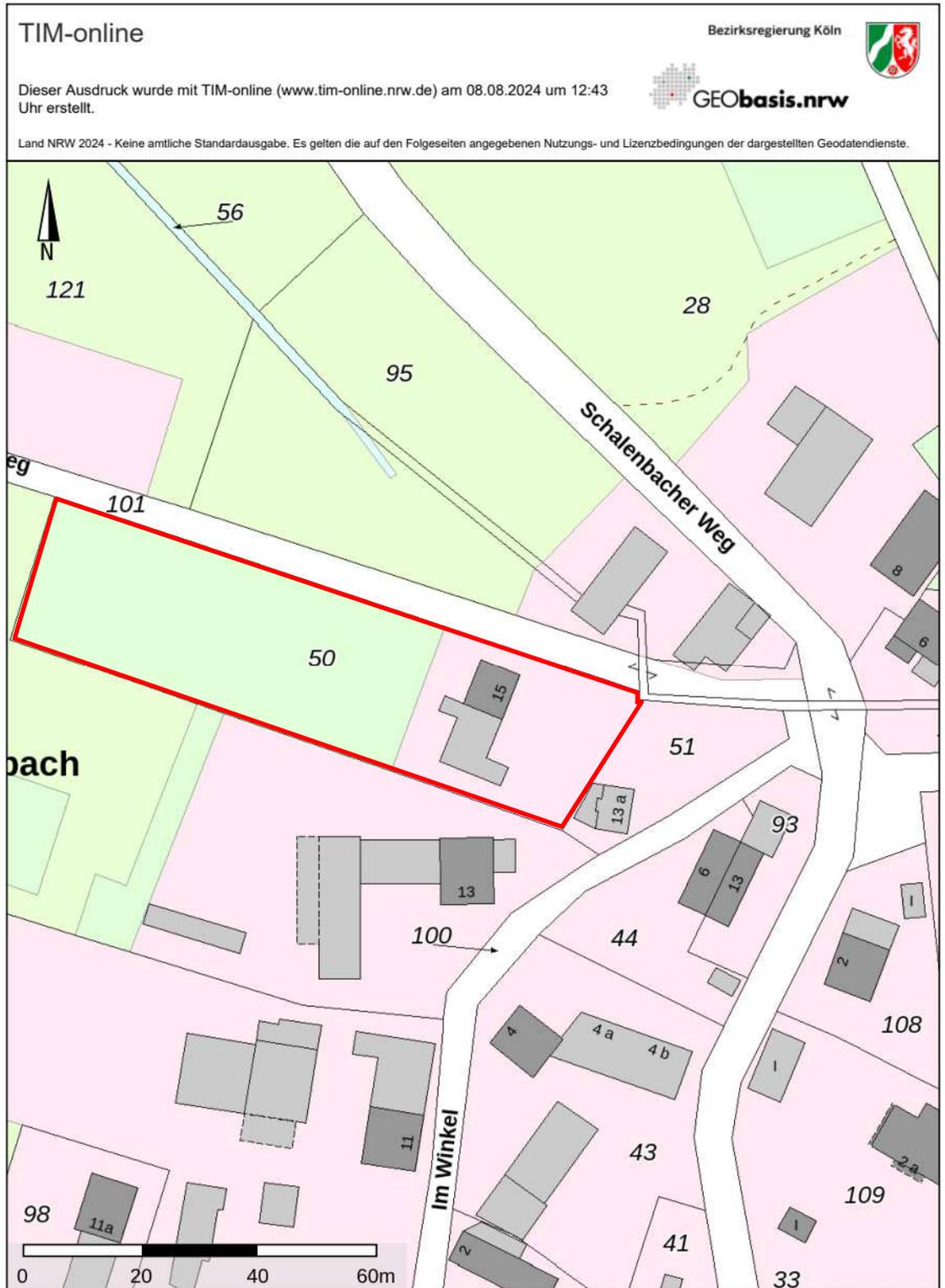
- 37 -

Übersichtskarte 1 : 5.000

Anlage 8

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 9



Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 10



Verkehrswertgutachten Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Im Winkel 15 in 51580 Reichshof-Schalenbach

- 40 -

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Reichshof

Anlage 11

Verkehrswertgutachten Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Im Winkel 15 in 51580 Reichshof-Schalenbach

- 41 -

Ortslagensatzung Schalenbach

Anlage 12

Verkehrswertgutachten Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Im Winkel 15 in 51580 Reichshof-Schalenbach

- 42 -

Ermittlung der marktüblichen Miete

Anlage 13

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.1



Wohn- und Wirtschaftsgebäude Im Winkel 15



Wirtschaftsteil mit Garage



Wohnteil

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.2



Hauseingang



Nordseite



Nordseite

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.3



Südseite



Rückwärtige Ansicht - Westseite



Terrasse

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.4



Blick von der Terrasse auf dem hinteren Grundstücksbereich



Hinterer Grundstücksbereich



Vorderer Grundstücksbereich

Fotografische Aufnahmen

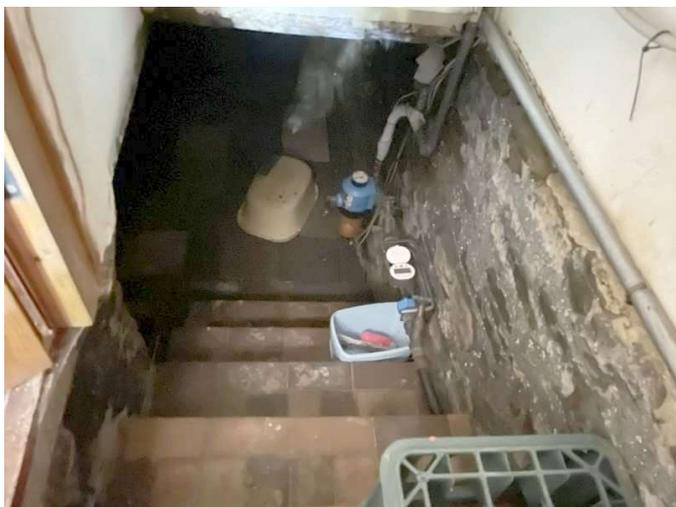
Anlage 14.5



Schäden im Holzfachwerk



Schäden im Holzfachwerk



Kellertreppe im Wohnteil

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.6



Schäden im Erdgeschoss



Schäden im Erdgeschoss



Schäden im Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.7



Schäden im Erdgeschoss



Schäden im Erdgeschoss



Schäden im Obergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.8



Schäden im Obergeschoss



Schäden im Obergeschoss



Kellertreppe im Wirtschaftsteil