

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Zweifamilienhaus**

Adresse **51545 Waldbröl, OT Hermesdorf
Altengarten 4a**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 4/25**

Wertermittlungstichtag **21. Mai 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 dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan usw.) enthält und anonymisiert ist. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 332) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	15
Sonstiges	24
3 Wertermittlung	25
Verfahrenswahl	25
Bodenwert	26
3.1 Ertragswertverfahren	28
Rohertrag	28
Bewirtschaftungskosten	30
Liegenschaftszinssatz	31
Ertragswert	32
3.2 Sachwertverfahren	33
Herstellungswert der baulichen Anlagen	34
Vorläufiger Sachwert	36
3.3 Vergleichswertverfahren	38
4 Verkehrswert	41

Anlagen

Anlage 1	Fotos	4 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 22.04.2025	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Schnitte, Lageplan und Ansichten	7 Seiten
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 750.000	8
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	8
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 15.000	9
Abbildung 4	Altengarten, Blickrichtung Nordwest	9
Abbildung 5	Altengarten, Blickrichtung Nordost	10
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 8	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 10.000	12
Abbildung 9	Lageplan, M ca. 1 : 500	13
Abbildung 10	Altengarten 4a, Ansichten	15
Abbildung 11	Altengarten 4a, Schnitte M ca. 1 : 175	16
Abbildung 12	Altengarten 4a, Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 175	17
Abbildung 13	Altengarten 4a, Grundriss Dachgeschoss, M ca. 1 : 175	18

Tabellen

Tabelle 1	Ertragswert	32
Tabelle 2	Kostenkennwerte	34
Tabelle 3	Vorläufiger Sachwert	36

Übersicht

Zweifamilienhaus in 51545 Waldbröl-Hermesdorf, Altengarten 4a	
Zu bewerten ist ein rd. 1.100 m ² großes Grundstück mit einem eingeschossigen 2005 fertig gestellten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Es hat zwei Wohnungen und eine Wohnfläche von rd. 380 m ² . Das Haus ist nicht unterkellert. Hierfür wird der Verkehrswert um 5 % gemindert. Das Zubehör (Kachelöfen, Sauna) und die Photovoltaikanlage erhöhen den Verkehrswert um 16.500 €.	
Baujahr	2005
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	21.05.2025
Bodenwert des Grundstücks	131.000 €
Jahresrohertrag	23.820 €
Bewirtschaftungskosten	28 %
Gebäudereinertrag	14.610 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 60 Jahre, Liegenschaftszinssatz 2,0 %)	34,76
Ertragswert	<u>639.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	861.000 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	−30 %
Sachwert	<u>603.000 €</u>
Vergleichswert	<u>648.000 €</u>
besondere objektspezifische Merkmale	
Wertminderung wegen des fehlenden Kellers	−5 %
Zubehör (zwei Kachelöfen und eine Sauna)	6.500 €
Photovoltaikanlage	10.000 €
Verkehrswert	612.000

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 14.03.2025, Geschäfts-Nr. 2 K 4/25; beauftragt mit Schreiben vom 11.04.2025.

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück befindet sich in
51545 Waldbröl, Ortsteil Hermesdorf, Altengarten 4a
Es handelt sich um ein rd. 1.100 m² großes Grundstück mit einem eingeschossigen, nicht unterkellertem, 2005 fertig gestellten Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Grundbuchs vom 25.04.2025
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Hermesdorf Blatt 4103
ist als Eigentümerin eingetragen
N. N. , geboren am
für das Grundstück
Gemarkung Hermesdorf Flur 57

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	330	Gebäude- und Freifläche, Altengarten 4a	1.064 m ²

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen am 21.05.2025 im Beisein der Eigentümerin durchgeführt. Die beteiligten Rechtsanwälte verzichteten auf die Teilnahme.

Wertermittlungstichtag Wertermittlungstichtag ist der 21.05.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 07.06.2025 abgeschlossen.

vom Gericht erbetene Angaben Im Auftragschreiben erbat das Gericht ausdrücklich einige Angaben.

- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

¹ 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.

- Auf dem Grundstück wird kein Gewerbe ausgeübt. Dementsprechend sind keine Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Die im Erdgeschoss eingebaute Sauna und die beiden Kamine sind Zubehör, das mit zu schätzen ist (siehe S. 19). Der Wert des Zubehörs wird auf insgesamt 9.000 € geschätzt.
- Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Deren Zeitwert wird auf 10.000 € geschätzt (siehe S. 20).
- Die Bauakte enthält keine baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen.
- Zu dem Bewertungsgrundstück gibt es keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
- Anhaltspunkte für Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Es liegt kein Überbau vor.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 25.04.2025
- Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 22.04.2025
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Waldbröl über das Planungsrecht im Mai 2024
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster vom 05.05.2025 und im Baulastenverzeichnis vom 22.04.2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Waldbröl über die Erschließungssituation vom 19.05.2025
- Vertrag über Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung Abwasserleitung und Schacht) vom 29.09.2014, UR.Nr. 1982/2014, Notar Dr. M. Frhr. von Proff, Waldbröl
- mündliche Auskünfte der Eigentümerin während der Ortsbesichtigung

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 2025) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. 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 2025
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

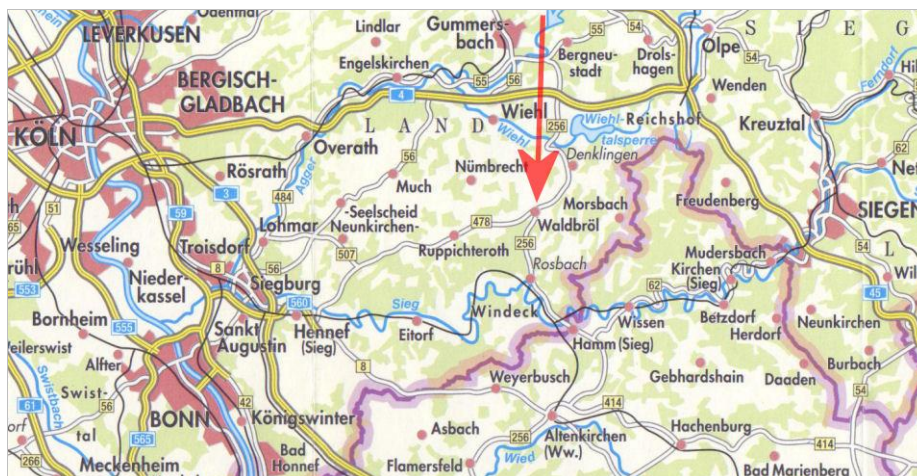
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Waldbröl besteht aus dem Hauptort und 64 weiteren Ortsteilen und hat 20.000 Einwohner. Obwohl ländlich geprägt, ist Waldbröl Sitz mehrerer regionaler Institutionen. Die Stadt hat eine Mittelzentrumsfunktion, vor allem im Dienstleistungsbereich.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 750.000

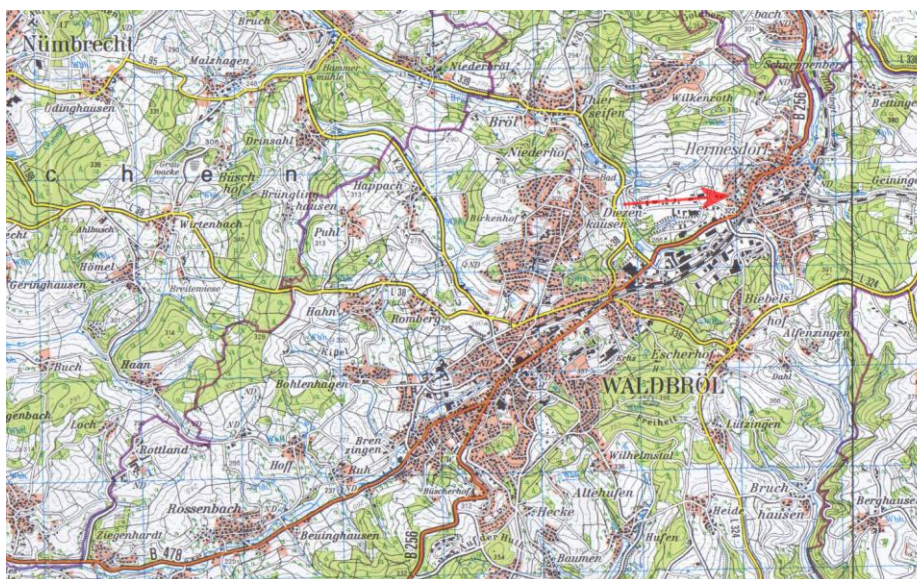


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Hermesdorf, 1 km nordöstlich der Ortsmitte

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 75.000

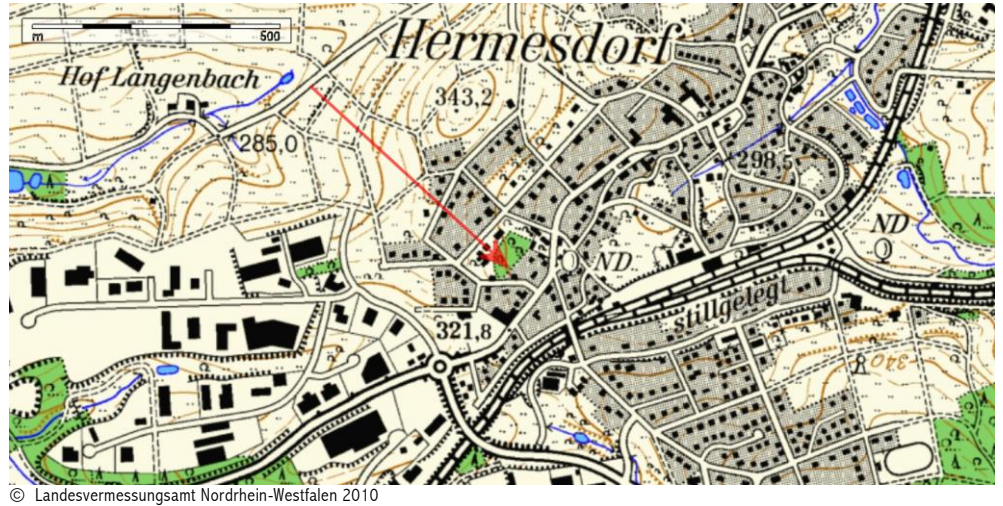


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- Die Innenstadt mit vielen Geschäften beginnt in 1 km Entfernung.
- mit dem Pkw zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof) 15 km

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 15.000



Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind zu Fuß zu erreichen.

Abbildung 4
Altengarten,
Blickrichtung Northwest

Vom Haus Nr. 4a sieht man ganz rechts nur das rote Dach.



Parkplätze

Auf der Straße „Altengarten“ können kaum PKWs abgestellt werden. Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es Abstellmöglichkeiten.

nähere Umgebung

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch eingeschossige Wohnhäuser geprägt.

Immissionen

Die Grundstücke werden durch Verkehrsemissionen kaum belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt

Abbildung 5 Altengarten, Blickrichtung Nordost

Die Zufahrt zum Haus Nr. 4a liegt hinter dem zweiten Haus links.



Abbildung 6 Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 3)



Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück ist annähernd rechteckig und gut nutzbar. Die Zufahrt ist rd. 3,5 m breit und 32 m tief. Der Rest des Grundstücks ist 35 m breit und 27 m tief.

Das Grundstück fällt von der Nordwestgrenze bis zur Südostgrenze um 1-3 m ab.

Eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen ist ausgeschlossen (siehe S. 13).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 140 €/m² für die Zone mit den Bewertungsgrundstücken an (siehe S. 26).

Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine überdurchschnittliche Wohnlage an. ²

² GMB OBK 2025, S. 59 In dörflichen Lagen Waldbröls werden für Wohnbauflächen in guten Lagen 125 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 110 €/m² und in mäßigen Lagen 95 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

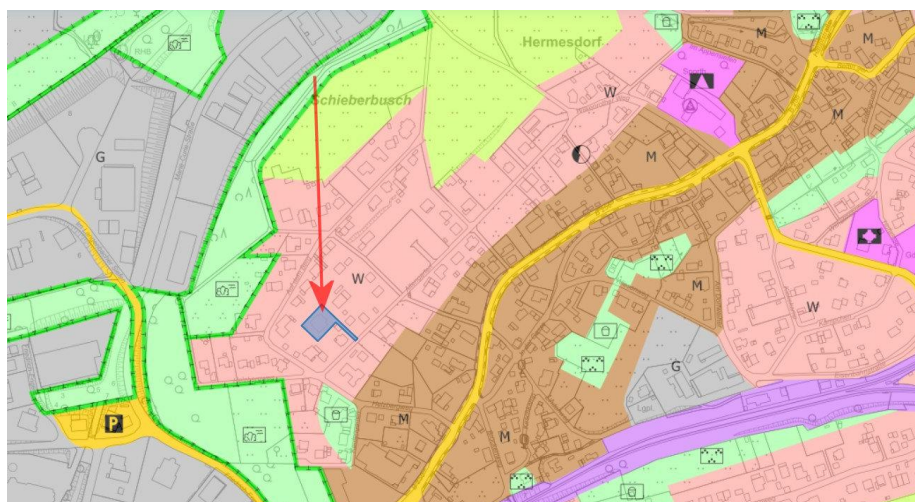
Selbst genutztes Zweifamilienhaus

Die Wohnungen werden von Familienmitgliedern ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Baulasten

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zum Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.

Abbildung 7 Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 10.000



Lasten und Beschränkungen

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

Zulasten des Bewertungsgrundstücks ist ein Abwasserleitungsrecht zugunsten des Grundstücks Altengarten 4 (Flurstück 368) eingetragen. Dieses ist nicht wertrelevant.

- Es betrifft lediglich die ersten 5 m der Zufahrt zum Bewertungsgrundstück an der Straße „Altengarten“.
- Gegenstand ist die Mitbenutzung eines notwendigen Schachtes und einer notwendigen Abwasserleitung,
- Das herrschende Grundstück hat alle Kosten, die nicht hälftig zu tragen sind, allein zu übernehmen und Schäden zu ersetzen.

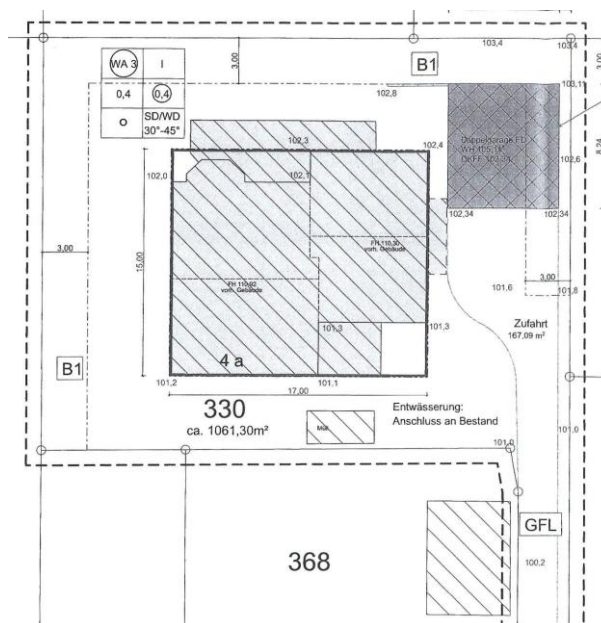
Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan in einer Wohnbaufläche (siehe Abbildung 7). Es liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 34 Bierenbachtal.

Dieser setzt für das Bewertungsgrundstück eine Nutzung als allgemeine Wohnbaufläche mit eingeschossiger Bebauung mit Satteldach (Dachneigung 30-45°) und einer überbaubaren Grundstücksfläche von 40 % (GRZ 0,4) sowie eine Geschossfläche von 40 % der Grundstücksfläche (GFZ 0,4) fest.

Das Wohngebäude liegt innerhalb der Baugrenzen und nimmt diese vollständig ein (siehe Abbildung 8). Eine wesentliche Erweiterung ist deshalb ausgeschlossen.

Abbildung 8
Lageplan,
M ca. 1 : 500



Baugenehmigungen

Der Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage wurde am 20.07.2004 beantragt. Die Garage wurde nicht sofort gebaut. Stattdessen wurde am 16.08.2021 der Bau einer Doppelgarage beantragt, der mit dem Bauschein 567/21 genehmigt wurde. Auch diese Planung wurde bisher nicht realisiert.

Realisiert wurde stattdessen abweichend vom Bauantrag der Ausbau der Spitzböden in beiden Wohnungen.

- In der südwestlichen Wohnung wurde eine vollständige Kleinwohnung mit Küchenzeile im Flur, einem abgeschlossenen Badezimmer mit WC, Waschbecken und Dusche sowie einem großen Wohnschlafraum geschaffen. Diese Wohnung ist über eine enge Spindeltreppe mit unzureichender Kopffreiheit zu erreichen. Weder die Treppe noch die zu kleinen Fenster eignen sich als Rettungswege.³ Deshalb sind diese Räume nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet.
- In der nordöstlichen Wohnung wurde im Wohnraum eine einfache breite Holztreppe zum Spitzboden installiert. Der Spitzboden wird als zusätzlicher Wohnraum genutzt. Zwar ist hier die Treppe ausreichend breit, aber das Giebfenster für einen Rettungsweg zu klein. Deswegen ist auch dieser Raum nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet.

³ Rettungsfenster müssen lichte Maße von mindestens 0,90 m x 1,20 m aufweisen (BauO NRW § 37 Abs. 5). Abweichungen hiervon sind nur in geringem Umfang erlaubt.

Ebenfalls nicht im Bauantrag enthalten ist ein Wintergarten, der fast die gesamte Rückseite des Wohnhauses einnimmt. Er besteht aus einer niedrigen Mauer, darüber große feststehende Fensterelemente und darüber eine Verbretterung. Das Dach besteht aus flach geneigten transluzenten Wellplatten. Ständer und Dachbalken sind weiß lackierte Holzbalken. Auf gleiche Weise sind die beiden Hauseingänge überdacht. Es wird davon ausgegangen, dass diese Überdachungen baurechtlich einwandfrei errichtet worden sind.

abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Waldbröl teilte mit: „Das Flurstück Nr. 330 grenzt an die Straße „Altengarten“. Der Altengarten wurde bisher nicht erstmalig nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB hergestellt. Erschließungsbeiträge wurden bisher nicht erhoben. Ein Straßenbau nach den Bestimmungen des BauGB ist derzeit nicht vorgesehen.“

Die Straße „Altengarten“ ist nachträglich als reine Erschließungsstraße gebaut worden. Wegen der randlichen Lage ist außerdem wenig Verkehr zu erwarten. Es ist deshalb wenig wahrscheinlich, dass diese Straße in absehbarer Zeit beitragsfähig ausgebaut wird.

Weil das zu bewertende Wohngrundstück vor mehr als vier Jahren an den Mischwasserkanal angeschlossen worden ist, sind Kanalanschlussbeiträge entweder erhoben oder verjährt.

Deshalb wird von einem faktisch erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

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 Annahmen.

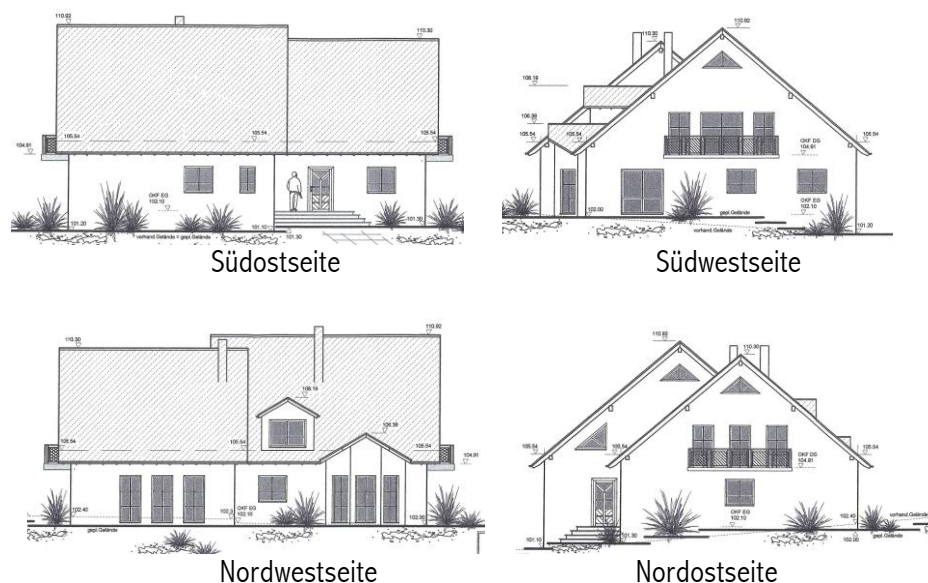
offene Fragen

Beim Ortstermin wurden keine Unterlagen eingesehen oder übergeben. Stattdessen habe ich der Eigentümerin per E-Mail Fragen gestellt, die jedoch trotz mehrfacher Erinnerung nicht beantwortet wurden.

Die Fragen betrafen: die Photovoltaikanlage, die Kachelöfen, die Sauna, die Wintergärten, den Ausbau des Spitzbodens, die Heizung und eventuell bestehende Mietverträge.

An den entsprechenden Stellen im Gutachten werden plausible Annahmen gemacht.

Abbildung 9
Altengarten 4a,
Ansichten



Fotos

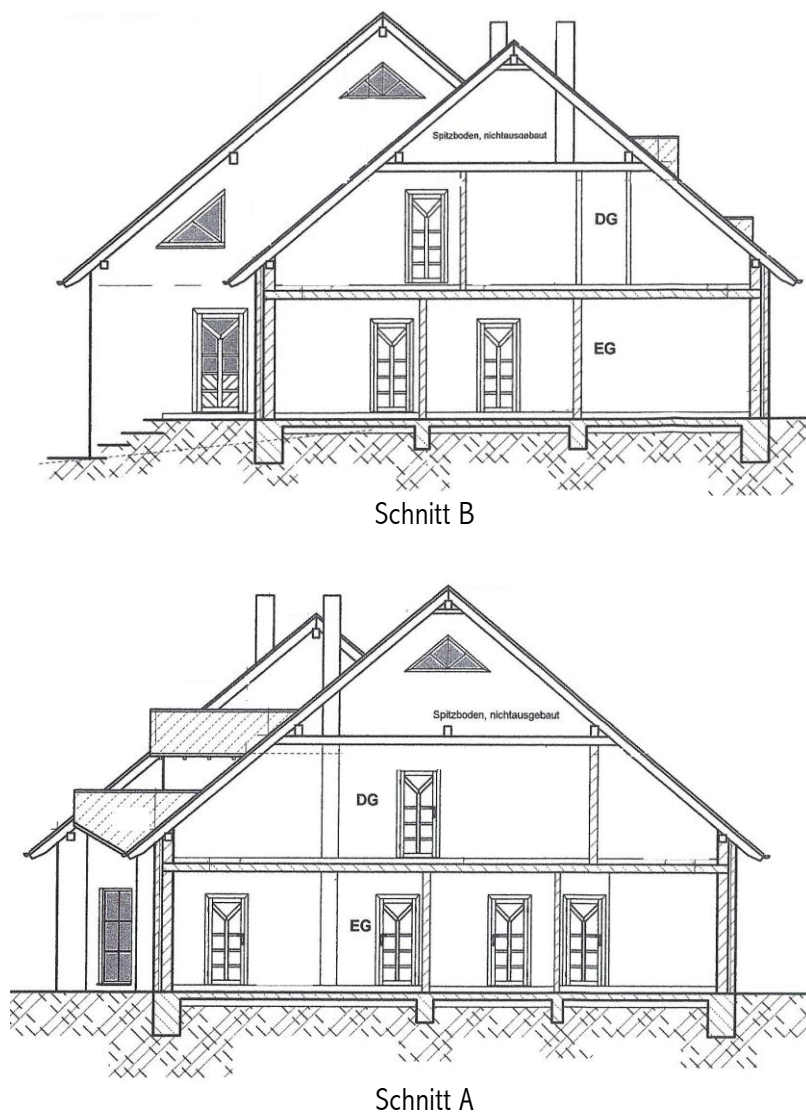
Ein Foto der Ansicht von der Straße „Auf dem Berg“ befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, Außenansichten in Anlage 1.

Die Eigentümerin wünschte keine Veröffentlichung der erlaubten Innenaufnahmen.

Grundrisszeichnungen

Die Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Sie sind mit Bemaßung in Anlage 4 wiedergegeben.

Abbildung 10
Altengarten 4a, Schnitte
M ca. 1 : 175



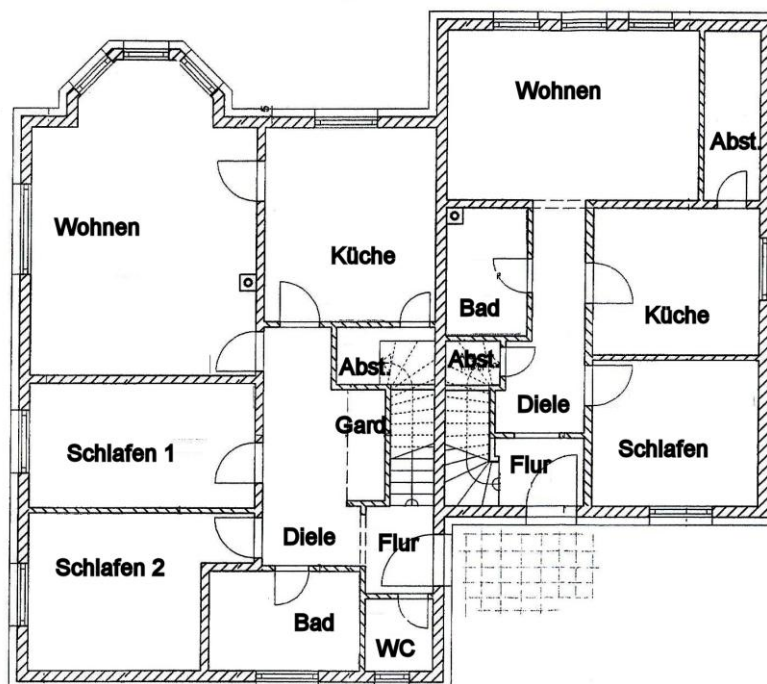
Bauweise und Ausstattung

- ein Vollgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden ausgebaut, nicht unterkellert
- Folgende Angaben stammen aus der Baubeschreibung des Wohnhauses in der Bauakte:
- Fundamente: Streifenfundament, bewehrte Bodenplatte
 - Außenwände: Bims-Hohlblocksteine Hbl DIN 18151, d=24 cm, Wärmedämmung als Kerndämmung, Klinker (Tatsächlich sind die Außenwände verputzt und gestrichen.)
 - Trennwände: wie vor, d=24,0; 17,5; 11,5 cm
 - Decken: Stahlbeton über EG, DG- Kehlbalckenlage
 - Böden: schwimmender Estriche in den Wohnräumen
 - Dachkonstruktion: Holzbau, Sparren-, Pfettenkonstruktion gemäß Statik
 - Dachhaut: Betondachsteine, schwarzgrau (Tatsächlich wurden rote Dachziegel verwendet.)

- Treppen: Fertigtreppe, (Tatsächlich bestehen die Treppen ins Obergeschoss aus Stahlbeton mit Fliesenbelag.)
- Fenster: Kunststoff, weiß, Isolierverglasung
- Türen: Holz- bzw. Kunststoff mit Glasausschnitt
- Heizung: Gaszentralheizung. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine sogenannte Brennwertheizung mit Warmwasserversorgung handelt. Die Räume haben sehr wahrscheinlich Fußbodenheizung.
-

Abbildung 11
Altengarten 4a,
Grundriss Erdgeschoss,
M ca. 1 : 175

(siehe Anlage 4)



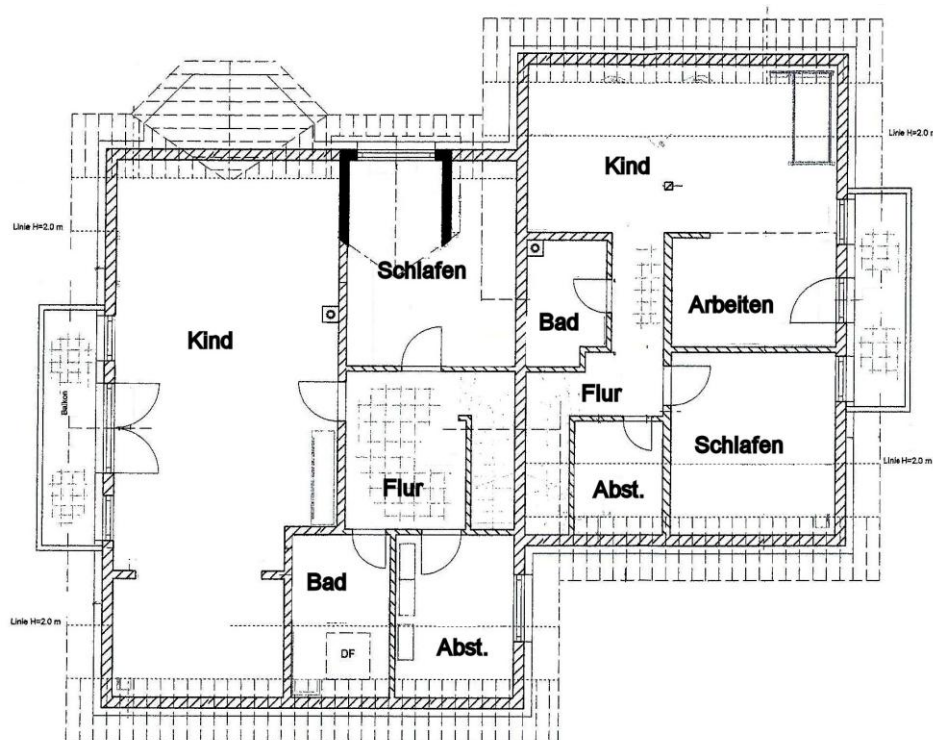
Während der Ortsbesichtigung wurde festgestellt:

- Beide Spitzböden sind wohnlich ausgebaut (siehe S. 13). Hierfür ist beim gegenwärtigen Zustand keine nachträgliche Legalisierung möglich. Diese Räume werden deshalb nur mit Abschlag auf die Wohnfläche angerechnet (siehe S. 22 ff.).
- Unbeheizte Wintergärten wurden bei den Hauseingängen und auf der Rückseite des Hauses errichtet (siehe S. 13). Es wird davon ausgegangen, dass sie bau-rechtlich erlaubt sind.
- Auf der südöstlichen Dachfläche ist eine Photovoltaikanlage installiert. Das Datum der Inbetriebnahme und die Einspeisevergütung sind nicht bekannt (siehe S. 20)
- In beiden Wohnungen sind in den Wohnräumen im Erdgeschoss Kachelöfen eingebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Kachelöfen legal betrieben werden dürfen (siehe S. 19).
- In einem Bad im Erdgeschoss ist eine Sauna eingebaut. Das Baujahr ist nicht bekannt (siehe S. 19).

- Die Bodenbeläge bestehen in den Fluren, Bädern und Küchen sowie auf den Treppe aus hellen Fliesen. Diese sind an einigen Stellen gebrochen. In den übrigen Räumen sind Laminatbeläge in unterschiedlichen Holz- und Naturstein-nachbildungen verwendet.
- In den Räumen im Dachgeschoss sind die Decken und Schrägen meist mit folienumantelten Paneelen bekleidet.

Abbildung 12
Altengarten 4a,
Grundriss Dachgeschoss,
M ca. 1 : 175

(siehe Anlage 4)



Besonderheiten der größeren südwestlichen Wohnung

- Im Erdgeschossbadezimmer gibt es neben einer Dusche und einem Waschbecken eine Sauna.
- Das Bad im Dachgeschoss ist mit Waschbecken, WC, Dusche und Wanne ausgestattet.
- Zurzeit wird der größte Raum im Dachgeschoss mit einer Küchenzeile und einem neuen Laminatbelag ausgestattet. Er ist außerdem im Norden abgeteilt worden.
- In dem Flur im Dachgeschoss ist eine Spindeltreppe gestellt, um den Spitzboden zu erreichen (siehe S. 19).

Besonderheiten der kleineren nordöstlichen Wohnung

- Der Belag des Balkons im Dachgeschoss aus großformatigen Platten ist noch nicht vollständig hergestellt.
- Im Wohnraum im Dachgeschoss ist eine breite Holztreppe als Zugang zum Spitzboden eingebaut (siehe S. 18).

Zubehör

Es ist häufig strittig, was als Zubehör oder als sonstige bewegliche Sachen angesehen wird. Die Zuordnung kann wirtschaftliche Bedeutung haben, weil Zubehör im Zwangsversteigerungsverfahren mit verkauft wird. Der Verbleib sonstiger beweglicher Sachen kann frei vereinbart werden.

Im Allgemeinen wird eine Einbauküche, wenn sie auf den Raum zugeschnitten ist, zum Zubehör gezählt. Gleiches gilt für Saunakabinen oder Kachelöfen, die nur mit großem Wertverlust ausgebaut und an anderer Stelle wieder genutzt werden können.

Das angetroffene Zubehör wird wie folgt geschätzt:

- Die Einbauküchen sind ca. 20 Jahre alt. Sie bestehen aus Elementen, die in anderer Kombination nahezu in jedem Raum neu aufgebaut werden können. Hierfür müssen in der Regel die Arbeitsplatten erneuert oder ergänzt werden. Bei den bestehenden Küchen sind hierfür nur geringe Kosten zu erwarten. Die Einbauküchen werden deshalb nicht als Zubehör, sondern als sonstige bewegliche Sachen eingestuft.
- Beide Wohnungen haben im Erdgeschoss in den Wohnräumen Kachelöfen. Beide Kachelöfen haben Einsätze mit Glastüren (vorgefertigte Brennräume) und sind raumhoch. Sie haben gemauerte Bänke und Lüftungsgitter unterhalb der Decke. Der Kachelofen ist in der kleineren nordöstlichen Wohnung relativ platzsparend in einer Ecke eingebaut, in der größeren Wohnung jedoch in der Mitte der Längswand. Es ist zwar nicht nachgewiesen aber plausibel, dass diese Öfen auf Dauer ohne zusätzliche Maßnahmen zur Verhinderung von Emissionen betrieben werden dürfen. ⁴ Bei einem Ausbau würden mit hoher Wahrscheinlichkeit lediglich die Kamineinsätze wieder verwendet werden können, jedoch nicht die Kacheln. Zudem dürfte das Bearbeiten der Bodenbeläge und der Wände den Wert der Kamineinsätze überschreiten. Es wird deshalb hier davon ausgegangen, dass die Kachelöfen beibehalten werden, aber auch wegen der zeitgebundenen Gestaltung eine insgesamt nur mittlere Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren haben. ⁵ Außerdem wird ihr Wert auf 2 % der Gebäudeherstellungskosten in Höhe von 681.000 € (siehe Tabelle 3) beschränkt.

$$681.000 \text{ €} * 0,02 * 20 \text{ Jahre} / 45 \text{ Jahre} = \text{rd. } 6.000 \text{ €}$$

- Die Sauna ist ca. 20 Jahre alt. Nach Sprengnetter (siehe oben) betragen die Herstellungskosten von Saunen inklusive Einbau 4.000-12.000 €. Bei einer üblichen Lebensdauer von 20 Jahren verbleibt ein nur sehr geringer Wert. Die Sauna kann ausgebaut und anderswo wiederverwendet werden. Üblicherweise werden Innensaunen zur Selbstabholung angeboten. Auch der Selbstabbau wird häufig angeboten, damit der Käufer sie leichter wiederaufbauen kann. Die Angebote hierfür lagen nach einer aktuellen Internetauswertung bei 400-1.000 €. Weil die Transportentfernung wegen der ländlichen Lage hoch ist, wird der Wert dieses Zubehörs geschätzt auf

⁴ Die Kaminofenverordnung vom März 2010 (1. BImSchV - Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) räumte Übergangsfristen bis Ende 2024 ein. Seit 2025 müssen verschärfte Werte für die Emission von Feinstaub und Kohlenmonoxid eingehalten werden, was über eine entsprechende Zertifizierung der Brennräume nachgewiesen werden kann.

⁵ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2,3.01.3/5 offene Kamine, übliche Lebensdauer 30-60 Jahre, Normalherstellungskosten 1.300-35.000 €, jedoch maximal 2 % der Gebäudeherstellungskosten, lineare Alterswertminderung

500 €

Der Wert des gesamten auf dem Grundstück angetroffenen Zubehörs wird geschätzt auf

6.500 €

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

Photovoltaikanlage (PVA)

Die Photovoltaikanlage nimmt ungefähr die Hälfte der südöstlichen Dachfläche der größeren Wohnung ein. Ihre Fläche ist rd. 50 m². Ihre Leistung und das Datum der Inbetriebnahme sind nicht bekannt.

Wenn die Anlage bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Wohnhauses 2005 existiert hat, dann ist der Zeitraum für die garantierte Einspeisevergütung fast abgelaufen. Der Vorteil besteht dann nur noch in der Einsparung beim Strombezug. Wenn ein Akku vorhanden ist, kann diese Einsparung erheblich sein.

Wahrscheinlicher ist, dass die Anlage erst später errichtet worden ist und noch eine Einspeisevergütung in Anspruch genommen wird.

Wegen der fehlenden Angaben wird der Wert der Photovoltaikanlage mit einem häufig vorkommenden Wert angesetzt in Höhe von

10.000 €

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe werterhöhend berücksichtigt (siehe S. 26).

Wertminderung wegen fehlendem Kellergeschoss

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Üblicherweise werden freistehende Einfamilienhäuser auch heute noch mit einem Kellergeschoss errichtet. Der örtliche Gutachterausschuss schrieb deshalb: „Ein vorhandener Keller wird bei allen Gebäudearten unterstellt. Sollten diese Bauteile bei Ihrem Objekt nicht vorhanden sein, so muss ... ein angemessener Abschlag vorgenommen werden.“ ⁶

Dieser Hinweis fehlt im aktuellen Grundstücksmarktbericht. Allerdings wird im neuen Immobilien-Preis-Kalkulator für eine fehlende Unterkellerung ein Abschlag von 3 % angesetzt. ⁷

Trotz häufiger und allgemein bekannter Schwierigkeiten mit eindringender Feuchtigkeit und der Mehrkosten überwiegen offensichtlich die tatsächlichen oder angenommenen Vorteile eines Kellergeschosses. Unbestreitbar bieten zusätzliche Räume ein zusätzliches Nutzungspotenzial. So können die Räume ohne besonderen Ausbau zum Abstellen und Lagern verwendet werden. Auch ein höherwertiger Ausbau zum Beispiel mit Sauna, Fitnessraum oder Spielzimmer sind meist möglich. Bei entsprechender Raumhöhe und ausreichender Belichtung können sogar Büro- und Wohnräume eingerichtet werden.

⁶ GMB OBK 2024, S. 75

⁷ GMB OBK 2025, S. 75 ff.

Zur Wertschätzung trägt sicherlich auch bei, dass diese Raumreserve einen bedeutenden Anteil an den gesamten Wohn- und Nutzflächen hat, der im Falle von häufig vorkommenden eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Satteldach regelmäßig ein Drittel der gesamten Wohn- und Nutzflächen übersteigt.

Diese Möglichkeiten bestehen bei Wohnhäusern ohne Keller nicht, wenn Anbauten oberhalb der Geländeoberfläche baurechtlich nicht erlaubt sind. Für den Nachteil eines fehlenden Kellers wird eine Wertminderung geschätzt in Höhe von

5 %

Diese Wertminderung wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in allen verwendeten Verfahren berücksichtigt.

Zustand

Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen sind gepflegt und befriedigend instandgehalten.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus wurde 2005 fertiggestellt. Das Gebäude hat demnach zum Wertermittlungstichtag ein Alter von

2025 – 2005

20 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 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.

80 Jahre GND – 20 Jahre Gebäudealter =

60 Jahre

Brutto-Grundfläche (BGF)

Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt.

Die Bruttogrundfläche beträgt

$(9,8 \text{ m} * 12,85 \text{ m} + 7,2 \text{ m} * 11,35 \text{ m}) * 2 \text{ Geschosse} =$ **rd. 415 m²**

Die ausgebauten Spitzböden sind auf geeignete Weise zusätzlich zu berücksichtigen. Außerdem sind der Erker und die Wintergärten im Erdgeschoss sowie die Balkone und eine Gaube im Dachgeschoss gesondert zu veranschlagen.

Wohnfläche

(WF)

Die Wohnflächen werden für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie werden aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

südwestliche Wohnung		nordöstliche Wohnung	
<u>Erdgeschoss</u>		<u>Erdgeschoss</u>	
Wohnen	31,0 m ²	Wohnen	21,0 m ²
Schlafen 1	14,0 m ²	Bad	5,0 m ²
Schlafen 2	14,5 m ²	Küche	12,0 m ²
Bad	7,5 m ²	Schlafen	12,0 m ²
WC	2,5 m ²	Diele	7,5 m ²
Flur	5,5 m ²	Flur	3,5 m ²
Diele	10,0 m ²	Abstellraum	<u>1,0 m²</u>
Garderobe	2,0 m ²		62,0 m ²
Küche	16,5 m ²		
Abstellraum	<u>3,0 m²</u>		
	106,5 m ²		
<u>Dachgeschoss</u>		<u>Dachgeschoss</u>	
Kind	45,0 m ²	Kind	22,5 m ²
Bad	6,0 m ²	Arbeiten	9,5 m ²
Abstellraum	7,0 m ²	Bad	4,5 m ²
Flur	9,0 m ²	Flur	5,5 m ²
Schlafen	<u>16,0 m²</u>	Abstellraum	3,0 m ²
	83,0 m ²	Schlafen	<u>11,5 m²</u>
			56,5 m ²

- Die Abstellräume sind überwiegend hochwertig genutzt und werden deshalb vollständig auf die Wohnfläche angerechnet. Ausgenommen hiervon ist der Abstellraum auf der Nordostecke des Wohnhauses. Dieser ist von außen zugänglich und enthält die Heizung und Hausanschlüsse.
- Terrassen, Balkone und Loggien werden üblicherweise mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Beide Balkone im Dachgeschoss sind vor Einblicken relativ gut geschützt. Der rd. 7 m² große Balkon auf der Südwestseite wird wegen seiner günstigen Ausrichtung und der Doppeltür in Anlehnung an Sprengnetter mit 40 % auf die Wohnfläche angerechnet, der 6,5 m² große Balkon auf der Nordostseite nur mit 25 %. ⁸

südwestliche Wohnung: 7,0 m² * 0,4 = rd. 3,0 m²

nordöstliche Wohnung: 6,5 m² * 0,25 = rd. 1,5 m²

⁸ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/8

- Der über einen großen Teil der gesamten Hausrückseite sich erstreckende unbeheizte Wintergarten ist gut vor Einblicken geschützt und Richtung Nordwesten ausgerichtet. Er hat eine größtenteils gut nutzbare Tiefe. Er ist ca. 9 m lang und 2-4 m tief mit einer Nutzfläche von ca. 25 m². Er wird im üblichen Umfang zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet. Der Wintergarten wird zwar gemeinsam genutzt, liegt aber fast vollständig hinter der größeren südwestlichen Wohnung. Seine Fläche wird deshalb wie folgt angerechnet:

$$\text{südwestliche Wohnung: } 18,0 \text{ m}^2 * 0,5 = 9,0 \text{ m}^2$$

$$\text{nordöstliche Wohnung: } 7,0 \text{ m}^2 * 0,5 = 3,5 \text{ m}^2$$

- Ähnliches gilt für den wintergartenähnlichen Vorbau vor den Hauseingängen. Er ist ähnlich gebaut wie der Wintergarten auf der Rückseite, hat allerdings keine Tür. Er hat eine Nutzfläche von ca. 12 m². Wegen der geringeren Privatheit und der fehlenden Abgeschlossenheit wird dieser Vorbau nur zu einem Drittel zu gleichen Teilen auf die Wohnflächen der beiden Wohnungen angerechnet.

$$\text{südwestliche Wohnung: } 6,0 \text{ m}^2 / 3 = 2,0 \text{ m}^2$$

$$\text{nordöstliche Wohnung: } 6,0 \text{ m}^2 / 3 = 2,0 \text{ m}^2$$

- Die Spitzböden sind vollständig wohnlich ausgebaut, der größere sogar mit eigenem Bad und Küchenzeile. Sie eignen sich wegen Mängel bei den Rettungswegen jedoch nicht zum dauernden Aufenthalt. Sie können deshalb nicht vollständig auf die Wohnfläche angerechnet werden. Es ist aber grundsätzlich möglich die Fenster ausreichend zu erweitern und in der südwestlichen Wohnung eine geeignete Treppe einzubauen. Bis dahin können sie nur als sogenannte Hobbyräume mit Abschlüssen angerechnet werden. Weil sie ausschließlich den jeweiligen Wohnung zugeordnet sind und einen ähnlichen Ausbaustandard haben, wird der Abschlag in Anlehnung an Sprengnetter auf 20 % begrenzt. ⁹ Die Spitzböden werden wie folgt auf die Wohnfläche angerechnet

$$\text{südwestliche Wohnung: } 40,0 \text{ m}^2 * 0,80 = 32,0 \text{ m}^2$$

$$\text{nordöstliche Wohnung: } 20,0 \text{ m}^2 * 0,80 = 16,0 \text{ m}^2$$

Diesem Gutachten werden folgende Wohnflächen zugrunde gelegt:

$$\begin{aligned} \text{südwestliche Wohnung: } & 106,5 \text{ m}^2 + 84,0 \text{ m}^2 + 3,0 \text{ m}^2 + \\ & 9,0 \text{ m}^2 + 2,0 \text{ m}^2 + 32,0 \text{ m}^2 = \end{aligned} \quad \text{rd. } \mathbf{236 \text{ m}^2}$$

$$\begin{aligned} \text{nordöstliche Wohnung: } & 62,0 \text{ m}^2 + 56,5 \text{ m}^2 + 1,5 \text{ m}^2 + \\ & 3,5 \text{ m}^2 + 2,0 \text{ m}^2 + 16,0 \text{ m}^2 = \end{aligned} \quad \text{rd. } \mathbf{142 \text{ m}^2}$$

Die Wohnfläche der größeren Wohnung ist außergewöhnlich groß. ¹⁰

⁹ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/14: Richtlinie zu wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

¹⁰ GMB OBK 2025, S. 70 ff. Wohnflächen in Doppelhäusern/Reihenendhäusern der Baujahre 1955-2022 137 m² ±28 m², in Einzelhäusern in Waldbröl 140 m² ±40 m²

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Bei der Sichtung der Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Auch eine Altlastenabfrage ergab keine diesbezüglichen Hinweise. 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 Straße "Altengarten" 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 Holzschädlinge 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.

Hier ist ein Zweifamilienhaus zu bewerten. Dieses ist für Zweifamilienhäuser untypisch vertikal getrennt. Es entspricht damit einem Doppelhaus, allerdings ohne die in solchen Fällen übliche Gebäudetrennwand.

- 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.“¹¹ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren hat der örtliche Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.
- 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 zuständige Gutachterausschuss weist erstmals Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Einzelfalls aus.

Im vorliegenden Fall werden sämtliche Verfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab werden die besonderen objektspezifischen Merkmale und der Bodenwert dargestellt, weil sie in beiden Verfahren benötigt werden.

¹¹ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

Besondere objektspezifische Merkmale

Wegen des fehlenden Kellers wird der Verkehrswert reduziert um einen Abschlag von (siehe S. 20)

5 %

Der Wert des Zubehörs (Kachelöfen, Sauna) erhöht den Verkehrswert um (siehe S. 19)

6.500 €

Weiterhin ist der Wert der Photovoltaikanlage zu berücksichtigen mit (siehe S. 20)

10.000 €

Bodenwert

Bodenrichtwert (siehe Anlage 3)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für die Zone mit den zu bewertenden Grundstücken den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 folgendermaßen an:

Bodenrichtwert	140 €/m ²
Nr.	4411325
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Geschosszahl	I
Fläche	700 m ²

Das zu bewertende Grundstück liegt in zweiter Reihe. Es ist nur über eine schmale ca. 100 m² große Zufahrt zu erreichen. Diese Fläche ist von der Gesamtfläche in Höhe von 1.064 m² abzuziehen und gesondert zu bewerten.

Anpassung des Bodenwerts

Das zu bewertende Grundstück ist in offener Bauweise eingeschossig bebaut und liegt innerhalb einer Wohnbaufläche. Es ist erschließungsbeitragsfrei (siehe S. 14). Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Es ist jedoch mit einer anzurechnenden Fläche von 964 m² deutlich größer als das Richtwertgrundstück. Hierfür empfiehlt der örtliche Gutachterausschuss einen Abschlag von 11 %. ¹² Der Bodenwert des Grundstücks ohne Zufahrt wird geschätzt auf

¹² GMB OBK 2025, S. 63

$$140 \text{ €/m}^2 * 964 \text{ m}^2 * 0,89 = 120.114,40 \text{ €}$$

Die Zufahrt ist eine unselbstständige Teilfläche, durch die jedoch die Nutzung des Grundstücks erst ermöglicht wird. Solche Flächen werden durchschnittlich mit 75 % des Bodenwertes von Bauland bewertet. ¹³

Der Bodenwert der Zufahrt wird geschätzt auf

$$140 \text{ €/m}^2 * 100 \text{ m}^2 * 0,75 = 10.500,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert des gesamten Grundstücks wird geschätzt auf

$$120.114,40 \text{ €} + 10.500,00 \text{ €} = 130.614,40 \text{ €}$$

rd. **131.000 €**

¹³ GMB OBK 2025, S. 53 Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessert bzw. ermöglicht wird: Mittelwert 75 % mit Standardabweichung ± 26 %, Median 77 %

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Als besondere Ausstattungen wurden bei der größeren Wohnung ein separates WC und eine

bodengleiche Dusche angegeben. ¹⁴ Die Balkone und die Wintergärten werden durch Anrechnung auf die Wohnfläche berücksichtigt.

Folgende Mietpreise wurden ausgegeben:

größere südwestliche Wohnung, 236 m ²	rd. 5,1 €/m² ± 1,0 €/m²
kleinere nordöstliche Wohnung, 142 m ²	rd. 5,4 €/m² ± 1,1 €/m²

Im Mietspiegel ist die höchstmögliche Wohnfläche 200 m². Deshalb muss der Mietpreis für die größere Wohnung weiter gesenkt werden.

Beide Wohnungen haben eine einfache bis mittlere Ausstattung.

Die genehmigte Doppelgarage ist bisher nicht errichtet worden. Es gibt auch keinen Carport oder befestigte Stellplätze.

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 gibt für Waldbröl einen Schwerpunktmietpreis für Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert von 5,00 €/m² an. Dieser Wert liegt bei einem Neubau bei 6,20 €/m². Der Schwerpunktmietpreis gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Bodenrichtwert ab 140 €/m² 6,0 €/m² (Standardabweichung 0,8 €/m²) an. ¹⁵ Die durchschnittliche Miete in Zweifamilienhäusern liegt kaum niedriger.

Die Mietpreisangaben des Mietspiegels erscheinen unter Berücksichtigung des jungen Gebäudealters etwas zu niedrig. Die Mietspiegelangaben liegen deutlich unter den Angaben des IVD für Neubauwohnungen und den aktuellen Angaben im Grundstücksmarktbericht.

Der Mietpreis für die größere Wohnung wird wegen der übergroßen Wohnfläche jedoch unverändert übernommen und angesetzt mit

5,1 €/m²

Der Mietpreis für die kleinere Wohnung wird wegen der überwiegend einfachen Ausstattung nur geringfügig erhöht angesetzt mit

5,5 €/m²

Mieterträge

Weil die Erlöse aus den Vermietungen die einzigen Erträge aus den Grundstücken sind, bilden die Mieteinnahmen die Jahresroherträge. Sie betragen:

größere Wohnung: 236 m ² * 5,1 €/m ² * 12 Monate	14.443,20 €
kleinere Wohnung: 142 m ² * 5,5 €/m ² * 12 Monate	<u>9.372,00 €</u>
	23.815,20 €
	rd. 23.820 €

¹⁴ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹⁵ GMB OBK 2025, S. 88

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 21,7 % zu berücksichtigen. ¹⁶

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr angegeben. Diese Angabe ist wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,217 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnungen und der Garagen angesetzt:

$$2 \text{ Wohnungen} * 298 \text{ €} * 1,217 = \text{rd. } 730 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$378 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1,217 = \text{rd. } 5.380 \text{ €}$$

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

$$23.820 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 480 \text{ €}$$

Die Summen der Bewirtschaftungskosten sind

6.590 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 28 % am Jahresrohertrag.

¹⁶ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, April 2024 = 121,7 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 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 1,9 % mit Standardabweichung $\pm 1,0$ % an. ¹⁷ Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 1,0 % -1,8 % zu erwarten sind. Für Doppel- und Reihenhäuser liegt der Liegenschaftszinssatz mit 1,3 % ($\pm 0,6$ %) wesentlich niedriger. Wegen der vertikalen Teilung erscheint dieser Liegenschaftszinssatz von größerer Bedeutung

Üblicherweise wird der Liegenschaftszinssatz erhöht, wenn die Restnutzungsdauer hoch ist. ¹⁸ Die Restnutzungsdauer von 60 Jahren (siehe S. 21) liegt deutlich über der mit rd. 40 Jahren angegebenen durchschnittlichen Restnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern (a.a.O.) und rechtfertigt eine Anhebung um 0,5 Prozentpunkte.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird deshalb angesetzt mit

2,0 %

¹⁷ GMB OBK 2025, S. 88 Die gleichen Daten gelten auch für Grundstücke unter 140 €/m² Bodenrichtwert.

¹⁸ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2, 3.04/3/29 Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser mit zwei ca. gleich große Wohnungen: bei 60 % Restnutzungsdauer 3,29 %, bei 80 % Restnutzungsdauer 3,75 %

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 $i = \text{LZS}/100$ und $n = \text{RND}$

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:

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

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	23.820,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./. 6.590,00 €/Jahr
= Reinertrag	17.230,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	2.620,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	14.610,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (2,0 %, 60 Jahre)	* 34,76
= Gebäudeertragswert	507.843,60 €
+ Bodenwert (siehe S. 26)	131.000,00 €
= Ertragswert	638.843,60 €
	rd. 639.000 €

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 in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet, Grundlage der entsprechenden Regelungen in der ImmoWertV. ¹⁹ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität). ²⁰

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.

¹⁹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

²⁰ GMB OBK 2025, 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. Solche Kosten, die so genannten Normalherstellungskosten, sind für verschiedenste Gebäudetypen in der ImmoWertV aufgeführt.

NHK 2010

Der Ausgangswert für das Wohngebäude wird gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, abgeleitet aus den NHK für den Typ 2.21: Doppel- und Reihenendhäuser mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert.

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 2
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Decken und Treppen		0,2	0,8			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,4	0,3		9
Heizung				1,0		9
sonst. techn. Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte (€/m²)	740	825	945	1.140	1.425	959
Gebäudestandardkennzahl						3,1

Baujahrbedingt werden bei den stark gewichteten Merkmalen der Baukonstruktion (Außenwände, Dach) wegen der zeitgemäßen Dämmung durchschnittliche Standardstufen angesetzt. Ähnliches gilt für die Ausstattungen.

Teilweise einfache Elemente (Bäder, Böden, Innentüren) bedingen Abschläge.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag einbezogen werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war bezogen auf die Basis 2010 = 1,00: ²¹

I 2025 = **1,87**

Zuschlag für ausgebauten Spitzboden

Bei ausgebauten Spitzböden sollen beim vorliegenden Gebäudetyp Zuschläge von 9,5-17,5 % angebracht werden. Weil die Dachneigung mit 40°, die Giebelbreite mit durchschnittlich 12 m und die Standardstufe zu einem Wert knapp unterhalb der Mitte tendieren, wird der Zuschlag hier angesetzt mit

+12 %

Herstellungskosten

Die Bruttogrundfläche wurde mit 415 m² ermittelt (siehe S. 21). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$959 \text{ €/m}^2 * 415 \text{ m}^2 * 1,87 * 1,12 =$ **833.539,78 €**
rd. **834.000 €**

gesondert zu veranschlagende Bauteile

In der Bruttogrundfläche und damit in den Herstellungskosten sind einige Bauteile nicht enthalten. Sie werden wie folgt berücksichtigt: ²²

- Erker im Erdgeschoss mit einer Grundfläche von rd. 4 m². Hier wird wegen der besonderen Bauform, der zusätzlichen Bodenplatte und Eindeckung der dreifache Gebäudeherstellungswert angesetzt.

$959 \text{ €/m}^2 * 3 * 1,87$ **rd. 5.400 €**

- Satteldachgaube im Dachgeschoss mit einer Ansichtsfläche von ca. 5 m²

$2.100 \text{ €} + 5 \text{ m}^2 * 1.400 \text{ €/m}^2 * 1,87$ **rd. 17.000 €**

- zwei Balkone im Dachgeschoss mit Flächen von je 6 m²

$2 * (1.000 \text{ €} + 6 \text{ m}^2 * 750 \text{ €/m}^2) * 1,87$ **rd. 20.600 €**

- Wintergärten im Erdgeschoss mit Flächen von insgesamt 37 m² ²³ Die unbeheizten Wintergärten schützen vor Niederschlägen, erlauben jedoch den Luftaustausch. Die Herstellungskosten werden angesetzt mit 1.000 €/m²

$37 \text{ m}^2 * 1.000 \text{ €/m}^2 * 1,87$ **rd. 69.200 €**

rd. 112.000 €

²¹ Seit Mai 2024 wird vom Statistischen Bundesamt die Entwicklung der Baupreise nur noch auf die Basis 2021 = 100 bezogen. Hiernach beträgt der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart für das 1. Quartal 2025 132,6 und bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 187.

²² Maßgeblich ist die Anlage 7 des Standardmodells der AGVGA „Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile“ bzw. die Normalherstellungskosten 2010 in Kleiber online.

²³ Abweichend wird hier auf differenzierte Angaben von Sprengnetter in Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2, 3.01.4/6 zurückgegriffen. Wintergärten als Anbauten inklusive Bodenplatte; 8-15 m² BGF, Holz offen (Loggia) 650-1.100 €/m², geschlossen 1.300-1.900 €/m²

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 der übliche Anteil 5% (4-6 %).

Die gestalteten Außenanlagen sind wohl auch wegen der noch nicht ausgeführten Doppelgarage rudimentär. Sie bestehen hauptsächlich aus einem gepflasterten Weg um das Haus und Rasenflächen. Hier ist ein unterdurchschnittlicher Anteil von 3 % angemessen.

$$(834.000 \text{ €} + 112.000 \text{ €}) * 0,03 = \text{rd. } \mathbf{28.000 \text{ €}}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäudealter ist 20 Jahre (siehe S. 21 ff.).

Konform zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell wird in diesem Gutachten die lineare Alterswertminderung verwendet. Die Alterswertminderung wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Gebäudealter} / \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Alterswertminderung beträgt:

$$974.000 \text{ €} * 20 / 80 = \text{rd. } \mathbf{244.000 \text{ €}}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 3 Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	974.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./.
+ Bodenwert (siehe S. 26 f.)	131.000 €
vorläufiger Sachwert	861.000 €

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. 41).

3.3 Vergleichswertverfahren

Eingangsgrößen

Das Vergleichswertverfahren ist selbsterklärend. Es nutzt eine leicht verständliche Kenngröße, den Preis je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Vergleichswertverfahren gibt es keinen eigentlichen Rechengang. Das Produkt aus Vergleichspreis und Wohnfläche gibt den durchschnittlichen Wert an. Durch geeignete Zu- und Abschläge werden die Besonderheiten des Einzelfalls erfasst. Dadurch erhält man den vorläufige Vergleichswert.

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies sind häufig die Kosten kurzfristig zu behebender Mängel oder auch wie im Bewertungsfall der Wert von Zubehör.

Der so ermittelte Wert ist der Vergleichswert.

leichte Anwendbarkeit, begrenzte Aussagekraft

Schon weil keine finanzmathematischen Berechnungen erforderlich sind wie im Ertragswertverfahren oder umfangreiche Aufstellungen wie die Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt werden, ist das Vergleichswertverfahren leicht anzuwenden.

Der Gebrauch wird dadurch vereinfacht, dass im amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen ein Immobilienwertrechner samt Zu- und Abschlägen integriert ist. In diesem Immobilienwertrechner wird allerdings nicht interpoliert, sodass die Ergebnisse ungenau sein können.

Auch deshalb weist der Gutachterausschuss ausdrücklich darauf hin, dass so kein Verkehrswert nach § 194 BauGB erreicht wird. „Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem abweichenden Wert führen.“²⁶

Richtwert und Anpassung

Für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück gibt der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser an mit (a.a.O.)

1.800 €/m²

Wegen der Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Durchschnitt wird der Immobilienrichtwert mit Zu- und Abschlägen aus dem Immobilienwertrechner im Portal www.boris.nrw.de angepasst.

²⁶ GMB OBK 2025, S. 76

- Das Zweifamilienhaus wird wegen der vertikalen Teilung als Doppelhaus bzw. Reihenendhaus aufgefasst. Hierfür ist eine Korrektur angegeben in Höhe von
-11 %
- Das Baujahr ist mit 2005 wesentlich jünger als das Baujahr des Richtwertgrundstücks (1970). Hierfür wird eine Korrektur vorgenommen in Höhe von
+20 %
- Für den fehlenden Keller ist ein Abschlag vorgesehen in Höhe von
-3 %
- beide Wohnungen sind nicht modernisiert. Hierfür ist ein Abschlag vorgesehen in Höhe von
-7 %
- Der Bodenrichtwert ist mit 140 €/m² deutlich höher als der des Richtwertgrundstücks. Im Grundstücksmarktbericht ist hierfür ein Zuschlag von 18 % angegeben, im Immobilienwertrechner jedoch ein Zuschlag von nur 10,3 %. Dies kommt zustande, weil von unterschiedlichen Bodenrichtwert Höhen ausgegangen wird. Der geringere Zuschlag erscheint plausibel. Die Korrektur wird angesetzt mit
+10 %
- Der Gebäudestandard ist einfach bis mittel und die Wohnungen sind unvermietet. Für beide Merkmale ist kein Korrekturfaktor erforderlich.
±0,0 %

Bis hierhin ist der Korrekturfaktor für beide Wohnungen gleich und beträgt

+9 %

- Die Wohnflächen liegen mit 236 m² und 142 m² weit über bzw. knapp unter der Wohnfläche des Richtwertgrundstücks (150 m²). Die kleinere Wohnfläche muss nicht korrigiert werden, die größere erhält den Korrekturfaktor
-18 %
- Wegen der der größeren Wohnung zugeordneten Grundstücksgröße von 600 m² muss keine Korrektur vorgenommen werden. Die geringe der kleineren Wohnung zugeordneten Grundstücksgröße von 350 m² bedarf einer Korrektur von
-7 %

Die Summe der Korrekturen beträgt

für die südwestliche größere Wohnung -9 %

für die nordöstliche kleinere Wohnung +2 %

Der Immobilienrichtwert ist demnach mit dem Faktor 0,91 und 1,02 zu korrigieren.

Die angepassten relativen Vergleichswerte betragen demnach

südwestliche Wohnung: 1.800 €/m² * 0,91 = 1.638 €/m²

nordöstliche Wohnung: 1.800 €/m² * 1,02 = 1.836 €/m²

und die absoluten Vergleichswerte ²⁷

südwestliche Wohnung $1.782 \text{ €/m}^2 * 236 \text{ m}^2 =$	386.568 €
	rd. 387.000 €
nordöstliche Wohnung $1.836 \text{ €/m}^2 * 142 \text{ m}^2 =$	260.712 €
	rd. <u>261.000 €</u>
	648.000 €

In diesem Ergebnis sind Außenanlagen mit Terrassen und Pkw-Stellplätzen einschließlich solcher in Garagen enthalten, jedoch keine Photovoltaik-Anlagen. ²⁸

²⁷ Im Immobilienwertrechner werden die Immobilienpreise auf zwei signifikante Stellen gerundet. Für die beiden Wohnungen gibt der Immobilienwertrechner Preise von 370.000 € und 250.000 € an. Dies sind unverständlicherweise 28.000 € weniger.

²⁸ GMB OBK 2025, S. 77

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 1.100 m² großes Grundstück mit einem eingeschossigen 2005 fertig gestellten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Haus ist nicht unterkellert. Es hat zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 380 m².

Der Verkehrswert wird wegen des fehlenden Kellers um 5 % gemindert. Die Photovoltaikanlage und sonstiges Zubehör tragen mit 16.500 € zur Verkehrswert bei.

Definition

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.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV „aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

- Der Ertragswert (S. 28 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 in der Regel nicht notwendig.
- Der Vergleichswert (siehe 38 f.) ist schon dem Namen nach unmittelbar aus Kauffällen abgeleitet und bedarf in der Regel keiner Marktanpassung.
- Der Sachwert (S. 33 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.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert wurde mit 861.000 € ermittelt.

Der zuständige Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis nennt Sachwertfaktoren nur bis zu einem vorläufigen Sachwert von 650.000 €. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert ab 140 €/m² gibt er für diesen Fall einen Abschlag von 17 % an.²⁹ Wegen der konstanten Steigerung des Abschlags für vorläufige Sachwerte von 450.000-650.000 € erscheint es nicht unzulässig, bis zum ermittelten vorläufigen Sachwert zu extrapolieren. Der extrapolierte Abschlag beträgt 25 %.

²⁹ GMB OBK 2025, S. 84

Der mittlere Sachwertfaktor ist ggfs. sachverständig anzupassen. Die tatsächlichen Kaufpreise variieren bei hohen Werten um bis zu $\pm 15\%$.

- Käufer bevorzugen geringe Restnutzungsdauern, weil sie Anpassungen an die persönlichen Bedürfnisse ohne übermäßigen Wertverlust vornehmen können. Hierfür wird in Anlehnung an die Ableitung des maßgeblichen Liegenschaftszinssatzes ein Abschlag von 5% vorgenommen (siehe S. 31).

Der Sachwertfaktor wird deshalb angesetzt mit

0,70

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$861.000 \text{ €} * 0,70 = \text{rd. } \mathbf{603.000 \text{ €}}$$

Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall wurden folgende Werte ermittelt:

Ertragswert	639.000 €
Sachwert	603.000 €
Vergleichswert	648.000 €

Die ermittelten Werte liegen nahe genug beieinander, um ihre Größenordnung zu bestätigen. Sie werden als plausibel angenommen.

Zweifamilienhäuser eignen sich grundsätzlich zur teilweisen Vermietung. Hier ist das Ertragswertverfahren die erste Wahl. Aber auch die Nutzung durch verwandte Familien ist üblich. Solche Grundstücke werden überwiegend im Sachwertverfahren bewertet.

Der Verkehrswert wird als Mittelwert aus sämtlichen Verfahrensergebnissen abgeleitet, wobei Ertrags- und Sachwert jeweils doppelt gewichtet werden, weil das Vergleichswertverfahren kein so verlässliches Ergebnis liefert.

$$(639.000 \text{ €} + 603.000 \text{ €}) * 2 + 648.000 \text{ €} / 5 = 626.400 \text{ €}$$

Wegen des besonderen objektspezifischen Merkmals „fehlender Keller“ wird dieser Wert um 5% gemindert auf (siehe S. 26)

$$626.400 \text{ €} * 0,95 = 595.080 \text{ €}$$

Als besondere objektspezifische Merkmale sind weiterhin der Wert der Photovoltaikanlage in Höhe von 10.000 € und der Wert des Zubehörs in Höhe von 6.500 € zu berücksichtigen (siehe S. 26)

$$595.080 \text{ €} + 16.500 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{612.000 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert entspricht einem Rothertragsfaktor von 25,7 und liegt damit deutlich über dem durchschnittlichen Wert für Zweifamilienhäuser im Oberbergischen Kreis, jedoch unterhalb des Durchschnitts für Doppelhäuser. ³⁰ Hierdurch wird der abgeleitete Verkehrswert bestätigt.

³⁰ Rothertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2025, S. 89 Der mittlere Rothertragsfaktor für Zweifamilienhäuser betrug im Oberbergischen Kreis 23,4 mit Standardabweichung 4,7; für Doppelhäuser 29,2 $\pm$ 6,1.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Hermesdorf Blatt 4103 im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Hermesdorf, Flur 57, Flurstück 330, 1.064 m²) zum Wertermittlungstichtag 21. Mai 2025 geschätzt auf

612.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 8. Juni 2025

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf