

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



### WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Dreifamilienhaus**  
(unbewohnbar, Sanierungsobjekt)

### GEMARKUNG

**Dattenfeld**

### FLUR

**42**

### FLURSTÜCK(E)

**234**

### ADRESSE

**Herchener Straße 88**

**51570 Windeck**

### SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

#### Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6  
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2  
Email: [info@benecke-sv.de](mailto:info@benecke-sv.de)  
Web: [www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)

### WERTERMITTLUNGSANLASS

**Zwangsversteigerungsverfahren**

### QUALITÄTSSTICHTAG

**20. Juni 2024**

### AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Waldbröl  
Gerichtsstraße 1  
51545 Waldbröl

Verfahren Nr. 2 K 5/24

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

## Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

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

## Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024, GAA Rhein-Sieg-Kreis

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	20. Juni 2024
2.	Wertermittlungstichtag	20. Juni 2024
3.	Grundstücksfläche	682,00 m <sup>2</sup>
4.	Bodenwert	54.560,00 €
5.	Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>
6.	Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>
7.	Vorläufiger Sachwert	498.702,58 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-65.429,78 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-405.000,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	28.000,00 €
	<b>Verkehrswert</b>	<b>28.000,00 €</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
1	Auftraggeber .....	5
2	Ortstermin .....	5
3	Sachverständiger .....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung .....	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....	6
6	Unterlagen zur Wertermittlung .....	6
7	Zum Objekt: .....	6
<b>B</b>	<b>LAGE .....</b>	<b>7</b>
1	Standortfaktoren .....	7
2	Versorgung, Infrastruktur .....	7
3	Verkehrsanbindung .....	8
4	Lage im Gemeindegebiet .....	8
5	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
<b>C</b>	<b>GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>10</b>
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung .....	10
2	Kataster.....	10
3	Topografie .....	10
4	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser .....	11
5	Altlasten .....	11
6	Erschließungszustand .....	12
7	Maß der baulichen Nutzung .....	13
8	Augenblickliche Nutzung .....	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung .....	13
10	Genehmigungsrechtliche Situation .....	14
<b>D</b>	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>15</b>
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....	17
<b>E</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>	<b>18</b>
1	Baubeschreibung des Wohnhauses .....	18
2	Abwägung zur Folgenutzung des Grundstücks.....	19
3	Ausstattung .....	20
4	Baujahr .....	21
5	Gesamtnutzungsdauer .....	21
6	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	21
7	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen .....	23
8	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes .....	24
9	Außenanlagen .....	24
10	Besondere Anlagen oder Einbauten .....	25
11	Bau und Unterhaltungszustand .....	25
12	Kosten einer durchgreifenden Kernsanierung (reine Baukosten).....	26
13	Kosten für die Planung und Genehmigung der Kernsanierung .....	27
14	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	27

<b>F</b>	<b>VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>29</b>
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	29
<b>G</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>31</b>
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	31
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	33
3	Korrektur wegen des Gebäudealters .....	36
4	Außenanlagen (nach fiktiver Sanierung).....	38
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen nach fiktiver Sanierung .....	38
6	(Vorläufiger) Sachwert .....	39
7	Marktanpassung .....	40
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag.....	42
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) .....	43
10	Verkehrswert .....	45
<b>H</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>46</b>
1	Plausibilisierung über das Ertragswertverfahren.....	47
2	Schlussbestimmungen.....	49
<b>I</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>50</b>
1	Fotodokumentation.....	50
2	Zeichnungen und Pläne .....	58

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Waldbröl  
51545 Waldbröl  
Geschäfts-Nr.: 2 K 5/24

### **2 Ortstermin**

Am Ortstermin am 20. Juni 2024 nahmen teil:

- Frau XXX, als Vertreterin des Eigentümers
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung (bis auf die Bereiche, deren Standsicherheit nicht mehr gegeben war) sowie einer Außenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

### **3 Sachverständiger**

Heiko Benecke  
Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag vom 17.04.2024, Aktenzeichen: 2 K 5/24

## 5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

### 20. Juni 2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 20. Juni 2024 abgeschlossen.

## 6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 03.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 04.06.2024
- Ablichtungen der Grundbuchblätter (28.02.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.06.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 04.06.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.08.2024

## 7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Ortsteil Hoppengarten der Gemeinde Windeck im Rhein-Sieg-Kreis. Es besteht aus einem Flurstück.

Das Wohnhausgrundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Es handelt sich um eine einfache dörfliche Ortsrandlage. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es sind weitere 59 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Der Hauszugang erfolgt über die Südwestseite des Wohnhauses. Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich. Äußerlich ist das Wohnhaus in einem schlechten Unterhaltungszustand; es wurden Schäden an den Fassaden, Innendecken, Haustechnik und Wohnräumen festgestellt. Das Wohnhaus ist aufgrund seines Zustands nicht sicher betretbar und kann aktuell nicht genutzt werden. Es besteht Einsturzgefahr.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulasten vorhanden. Es noch keine Anliegerbeiträge für die Straße „Löhrsiefen“ erhoben worden. Dies wird sich jedoch auf absehbare Zeit nicht ändern. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war nicht vorhanden. In Abteilung II des Grundbuchs keine Belastungen zu berücksichtigen.

### Hinweis:

Für die Wertermittlung wird aufgrund des vorliegenden Objektzustands die fiktive Instandsetzung, Modernisierung und Genehmigung einer zukünftigen Nutzung als Dreifamilienhaus zur Grundlage genommen. Damit ist der Wert eines fiktiv kernsanierten, voll legalisierten Wohngebäudes zu ermitteln. Die dazu erforderlichen Kosten werden wertmindernd berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> §2, (2) ImmowertV

## B LAGE

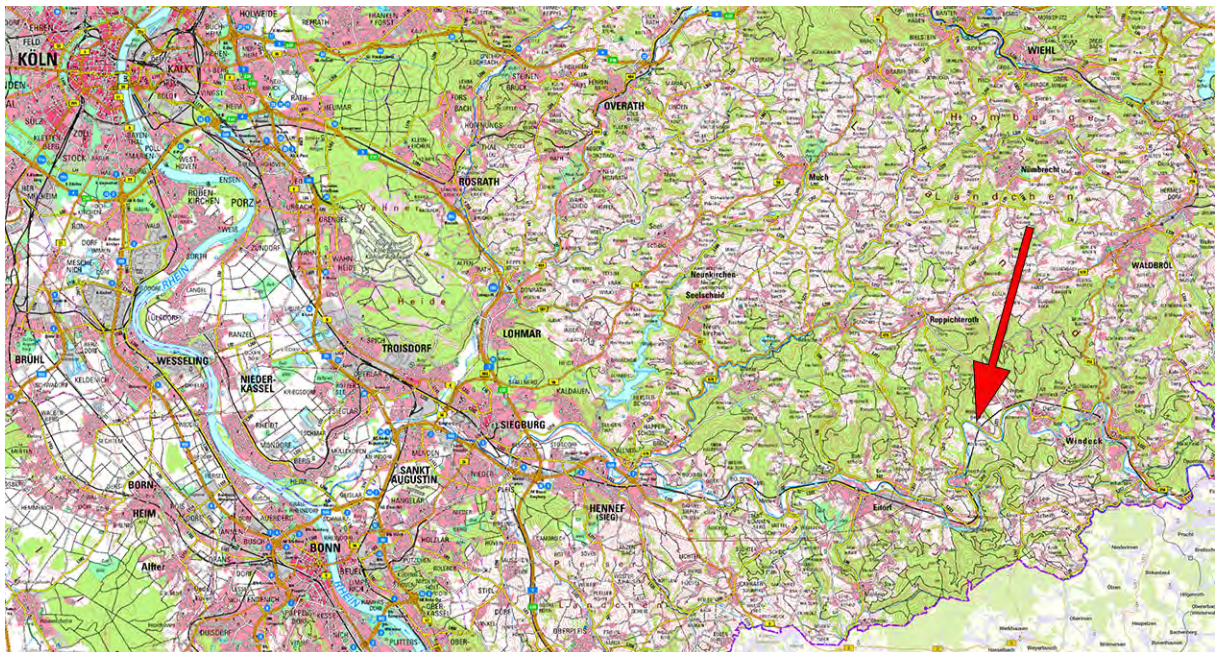
### 1 Standortfaktoren

Windeck ist eine Gemeinde im Osten des Rhein-Sieg-Kreises in Nordrhein-Westfalen. Hier leben rund 19.254 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2023) beiderseits der Sieg. Die Kommune entstand 1969 durch Zusammenlegung der Gemeinden Herchen, Dattenfeld und Rosbach. Sie wurde nach der Burgruine Windeck benannt.

Die Gemeinde liegt im Naturpark Bergisches Land und im Übergangsraum zwischen Bergischem Land, Westerwald und Siegerland im Dreieck Köln–Bonn–Siegen. Nachbargemeinden sind im Westen die Gemeinde Eitorf und im Nordwesten die Gemeinde Ruppichteroth, beide liegen im Rhein-Sieg-Kreis. Im Norden grenzt Windeck an die Stadt Waldbröl und die Gemeinde Morsbach, beide im Oberbergischen Kreis, im Osten an die Verbandsgemeinde Hamm (Sieg), im Süden an die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld im Landkreis Altenkirchen in Rheinland-Pfalz. Nächstgelegene Großstadt ist die 30 Kilometer östlich gelegene Universitätsstadt Siegen, Bonn liegt rund 35 Kilometer westlich von Windeck. Die Millionenstadt Köln und die rheinland-pfälzische Stadt Koblenz sind jeweils rund 50 Kilometer von Windeck entfernt.

Die Gemeinde Windeck gliedert sich verwaltungsmäßig in die Ortsteile Dattenfeld, Herchen, Leuscheid, Rosbach, Schladern und Windeck, zu denen insgesamt 66, zum Teil sehr kleine, Ortschaften gehören.

#### Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 2 Versorgung, Infrastruktur

Im Gemeindegebiet gibt es die Gesamtschule Windeck, das Bodelschwingh-Gymnasium Herchen, die Förderschule mit dem Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung Windeck-Rossel sowie 5 Grundschulen in Rosbach, Leuscheid, Dattenfeld, Schladern und Herchen.

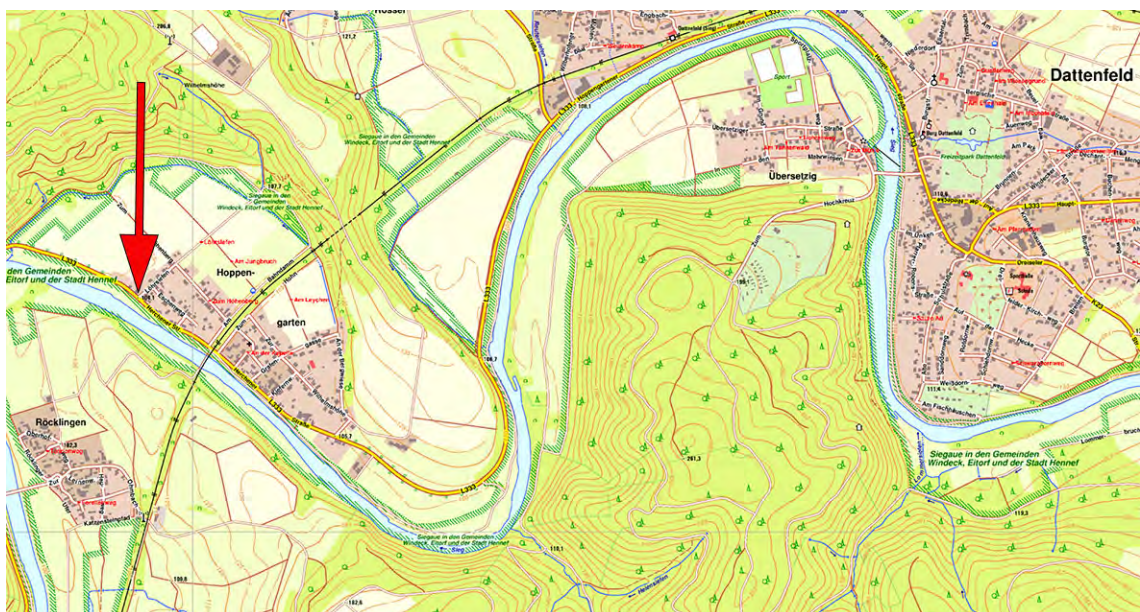
### 3 Verkehrsanbindung

Autobahnanbindungen bestehen südlich zur A 3 über die B 256 bis zur Anschlussstelle Neuwied/Altenkirchen, westlich zur A 560 durch das Siegtal über die Landesstraße 333 bis zur Anschlussstelle Hennef-Ost nördlich zur A 4 durch den Oberbergischen Kreis. Neben der L 333 und der B 256 führt die L 312 durch die Gemeinde. Über die Siegstrecke sind mit den S-Bahnlinien 12 und 19 (Düren-Köln-Hennef-Au (Sieg)) die Stationen Herchen, Dattenfeld, Schladern, Rosbach und Au zu erreichen. Der Rhein-Sieg-Express (RE 9, Aachen-Köln-Siegen) hält in Herchen, Schladern und Au. Die Gemeinde gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Sieg an. Der Bahnhof Schladern ist der meistfrequentierte Bahnhof in der Gemeinde und auch für das Umland wichtig. Mit der Westerwald-Sieg-Bahn sind die Bahnhöfe Au (Sieg) und der Bahnhofsteilpunkt Geilhausen durch die Linie RB 90 zu erreichen, welche von der Hessischen Landesbahn (HLB), Bereich Dreiländerbahn, nach dem Rheinland-Pfalz-Takt stündlich angefahren wird; von Montag bis Freitag besteht zu den Hauptverkehrszeiten zwischen Au und Altenkirchen teilweise ein 30-Minuten-Takt.

### 4 Lage im Gemeindegebiet

Hoppengarten ist ein Ort in der Gemeinde Windeck im Rhein-Sieg-Kreis. Hoppengarten wird von der Landesstraße 333 tangiert und von der Eisenbahn mit der hochliegenden Siegtalstrecke durchschnitten. Hoppengarten liegt am nördlichen rechten Siegufer und gehört somit geographisch zum Bergischen Land und zum Nutscheid. Nachbarorte sind Kaltbachmühle und Röcklingen im Westen und Rossel mit Wilberhofen im Osten. Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsausgang unmittelbar an die L333 angrenzend.

#### Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW



## 5 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHLNAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)	0,10			10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)	0,05	0,05		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (gemischte Baufläche, Dorfgebiet)	0,05	0,05		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)	0,05	0,10		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,10			10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,10	0,05		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)	0,05	0,05		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	<b>0,55</b>		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	<b>einfach</b>	mittel	gut

Im vorliegenden Fall sind ausgeglichene bis positive Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**einfach**“ im dörflichen Kontext zu bezeichnen. Das Grundstück grenzt an die L 333 und liegt im Bereich des 100-jährigen Hochwassers der Sieg.

## C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

### 1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

**Die genauen Abmessungen des Grundstücks und dessen Zuschnitt ist auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig (stiefelförmig).**

Flur 42, Flurstück Nr. 234

Grundstückstiefe:	ca. 14,70 m – 30,00 m
Grundstücksbreite:	ca. 25,00 m – 24,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 682 m <sup>2</sup>

Nordwestlich grenzt ein bebautes Nachbargrundstück. Der Garten ist nach Norden orientiert. Die Erschließungsstraße „Herchener Straße“ (L333) begrenzt das Grundstück nach Südwesten. Es handelt sich um eine **Ecklage**.

### 2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

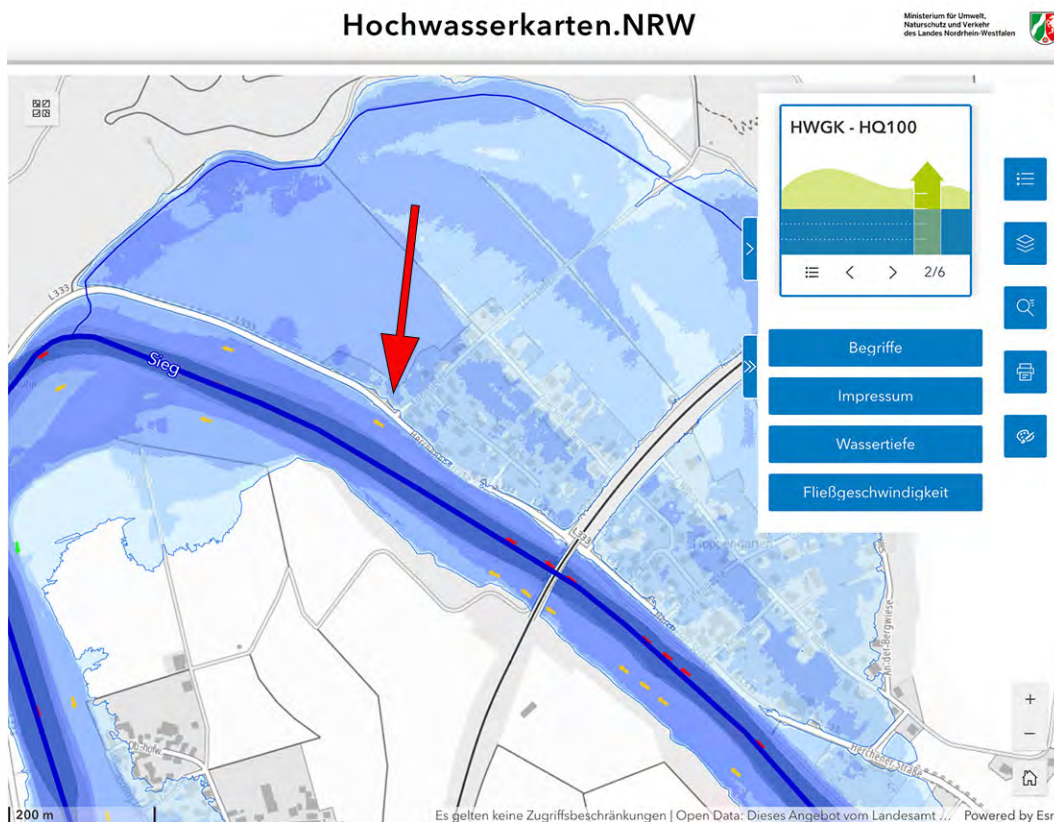
Gemeinde:	Windeck
Gemarkung:	Dattenfeld
Flur:	42
Flurstücke:	234

### 3 Topografie

Gefälle auf dem Grundstück Richtung Nordosten (künstlich; Straßendamm). Der Baugrund des Wohnhauses wurde bis auf das Niveau der Landesstraße angeschüttet.

#### 4 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Das Grundstück liegt im Bereich des 100-jährigen Hochwassers der Sieg.



#### 5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

*5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und*

*5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*

Es liegt eine Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 03.06.2024 vor. Hiernach besteht für das Wohnhausgrundstück kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

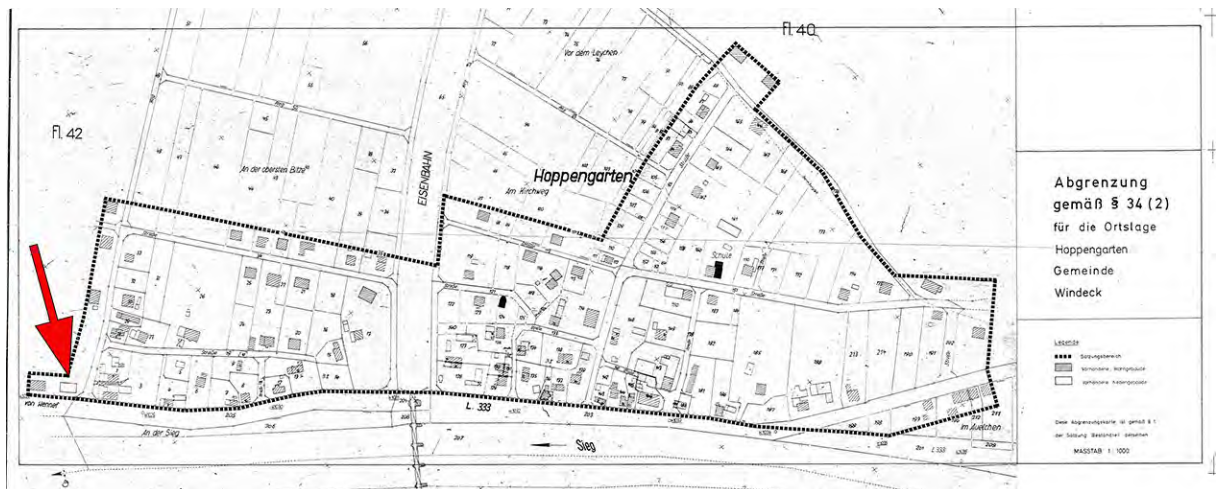
## 6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmowertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich - weder absolut noch relativ - generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Wohnhausgrundstück ist Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Tatsächlich liegt ein kleinerer Teil der nördlichen Grundstücksfläche gem. Ortslagenabgrenzung bereits im Außenbereich.



Es liegt aber auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Hoppengarten. Aufgrund der vorliegenden Wohnnutzung des Grundstücks und seiner unmittelbaren Nachbargrundstücke kann von einer Bebaubarkeit des zur „Herchener Straße“ orientierten Grundstücksteils unter Beachtung des §34 BauGB ausgegangen werden.

Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von den Straßen „Herchener Straße“ und „Löhrsiefen“ – beides öffentliche Straßen - aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Erdgas) über die Straße „Löhrsiefen“ verläuft. Die Stromversorgung erfolgt mittels Oberleitung.

Der Kanalanschluss des Grundstücks liegt in der Straße „Löhrsiefen“. Die Straße „Herchener Straße“ ist teilweise (zu bestimmten Tageszeiten) stark befahren. Sie verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn ohne Gehwege. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt einen Randsteifen zwischen Fahrbahn und Grundstück. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist von der Straße „Löhrsiefen“ aus zugänglich.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft des Planungsamtes der Gemeinde Windeck vom 03.06.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die innerhalb des Innenbereichs von Hoppengarten liegende Grundstücksfläche fällt unter die baurechtlichen Bedingungen des § 34 BauGB.

### **§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.**

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Dorfgebiet	gemischte Nutzung	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Wohnhaus, zweigeschossig, gewachsene Struktur	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet (aber: Randlage zur Siegaue)				X

### **Erläuterung:**

- Die übliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht. Das Wohnhaus könnte erweitert werden.
- Die umliegende Bebauung ist ähnlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere freistehende Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden (landwirtschaftliche Vornutzung).
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

## 8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebautem Satteldach bebaut.

## 9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche nicht vollständig aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung der Vorgaben des §34 BauGB (Einfügegebot) möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungs- oder Veränderungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

## **10 Genehmigungrechtliche Situation**

Die heutige Nutzung ist nicht aktenkundig – weder bei der Gemeinde Windeck noch bei der Kreisverwaltung Rhein-Sieg. Damit ist unklar, ob die Nutzung als Wohnhaus / Umbau eines Wirtschaftsgebäudes seinerzeit genehmigt wurde. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass eine ordentliche Genehmigung seinerzeit hätte erteilt werden können, womit die Nutzung als Wohnhaus unter Bestandsschutz fallen würde.

### Hinweis:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die Kernsanierung des Wohnhauses unterstellt, womit im Falle einer nachträglichen Baugenehmigung allen nach heutiger Auffassung zu berücksichtigenden behördlichen Anforderungen Genüge getan würde.

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

#### Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises am 04.06.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulasten vorhanden sind.

#### 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

### 1.3 Abgabenrechtliche Situation (Wohnhausgrundstück)

Die Gemeinde Windeck teilte mit Auskunft vom 04.06.2024 mit, dass das Grundstück an der Straße „Herchener Straße“ liegt, für die keine Beiträge erhoben werden. Für die Straße „Löhrsiefen“, deren Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB **noch nicht fertiggestellt sind** wurden noch keine Beiträge erhoben. Bei einem Ausbau würde ein Erschließungsbeitrag von erfahrungsgemäß 30-45 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die Grundstücksfläche erhoben. Ein derartiger Ausbau ist jedoch für die Straße in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**. Das Grundstück **ist** an den Straßenkanal **angeschlossen**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände



## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Das hier zu bewertenden Grundstück wird beim Amtsgericht Waldbröl im Blatt Nr. 2775 im Grundbuch von Dattenfeld geführt.

#### Blatt 2775

Tab.-Nr. 04		
<b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b>		
Amtsgericht Waldbröl	Grundbuch von Name	Blatt 2775

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3	Dattenfeld	42	234	Gebäude- und Freifläche	682 m <sup>2</sup>
2					Herchener Straße 88	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	7	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Waldbröl, 2 K 5/24).
2			Eingetragen am 28.02.2024

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

## E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

### 1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Weder bei der Gemeinde- noch bei der Kreisverwaltung war eine Bauakte vorhanden. Es scheint sich um ein ursprünglich landwirtschaftlich genutztes Zweckgebäude (Stallung mit Scheunenaufbau) zu handeln. Das Kellergeschoss des Gebäudes zeigt überwiegend mindestens 100-150 Jahre alte Bruchsteinaußenwände, Stichbogenfensteröffnungen und Stahlträgerkappendecken. Außen erkennbar ist ein umlaufender Betonstreifen oberhalb der Kappendecke. Hier wurde die massive Kellerdecke offensichtlich mittels einer jüngeren Stahlbetondecke egalisiert. Darüber wurde das Gebäude ca. 1950 in konventioneller, kostensparender massiver Bauweise als Wohnhaus wiedererrichtet.

Das zweigeschossige, Wohnhaus mit Satteldach wurde als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt. Der Dachspeicher scheint zu einem späteren Zeitpunkt als dritte Wohnung ausgebaut worden zu sein. Das hier zu bewertende Gebäude ist dem Typus nach eher ein größeres Ein- oder Zweifamilienhaus. Die heutige Aufteilung in drei Wohnungen könnte problemlos dahingehend (zurück-) verändert werden, dass wieder ein Ein- oder Zweifamilienhaus entsteht. Es waren zwei Modernisierungszeitpunkte – ca. um 1970 und um 1990 durch typische Bauteilmerkmale erkennbar.

#### 1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Die Wohnräume im Erdgeschoss liegen ca. 30 cm über Straßenniveau und 1,70 m über dem Gelände des sich nördlich anschließenden Grundstückstreifens. Der Keller hat einen Zugang auf die nördliche Grundstücksfläche. Ein weiterer Zugang vermutlich in ein anderes – heute abgebrochenes - Nebengebäude wurde zugemauert. Die Dachgeschosswohnung hat keinen zweiten Rettungsweg.

#### 1.2 Aufteilung, funktionale Merkmale

Die Grundrisse zeigen einfache und zweckmäßige Zuschnitte und Raumgestaltungen. Alle Wohnungen verfügen über Küchen und Badezimmer. Eine Abgeschlossenheit der Wohnbereiche im Ober- und Dachgeschoss besteht nicht. Es sind keine wohnungszugehörigen Freibereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) vorhanden. Die im Dachgeschoss vorhandenen Fenster / Dachöffnungen sind für eine ausreichende Belichtung der Räume recht klein.

##### Hinweis:

**Die hier beschriebene Bausubstanz ist stark geschädigt.** Das Objekt leidet unter jahrelanger unterlassener Instandhaltung, Altschäden und Vandalismus. Das Objekt ist aktuell unbewohnbar und Teile der Innendecken sind nicht mehr standsicher (bereits vorliegende und drohende weitere Deckeneinbrüche) und es kommt zu fortgesetzter Bauteilschädigung durch mehrere Dachschäden.

## **2 Abwägung zur Folgenutzung des Grundstücks**

### **2.1 Unterstellung einer fiktiven Kernsanierung / Instandsetzung**

Aufgrund der oben genannten umfassenden Bauschäden kann das Objekt derzeit nicht genutzt werden. Die bestehenden Schäden müssten zuvor behoben werden und das Gesamtobjekt durchgreifend instandgesetzt werden. An dieser Stelle kann die Bewertung zwei verschiedene Verfahren nutzen. Welche Methode zur Anwendung kommt, ist vom Marktverhalten bei Vorliegen entsprechender Grundstücksmerkmale abhängig.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, ob ein Erwerber das Grundstück im heutigen Zustand entweder in einen nutzungsbereiten Zustand zurückversetzt (Kernsanierung des Gebäudes, Neuanlage der Außenanlagen) oder ein Abbruch / Wiederbaureifmachung des Grundstücks angestrebt würde. Kann hier kein eindeutiges Marktverhalten festgestellt werden, ist auf die Verwertung abzustellen, die zum höheren Restwert für das Grundstück führt.

Aufgrund des vergleichbar niedrigen Bodenrichtwerts ergibt sich ein geringer Grundstücksbodenwert. Würde man Abbruch und Widerbaureifmachung des Grundstück als Verwertungsmöglichkeit unterstellen, würden die dabei zu berücksichtigenden Abbruchkosten den Bodenwert aufzehren, so dass der verbleibende Restwert des Grundstücks (Liquidationswert) unbedeutend wäre.

Alternativ könnte das Gebäude kernsaniert und nach heutigen Bedürfnissen instandgesetzt werden. Der dafür erforderliche Aufwand ist jedoch sehr hoch. Aufgrund der derzeitigen Höhe der durchschnittlichen Baukosten im Neubau wäre der Kostenaufwand für eine umfassende Kernsanierung immer noch deutlich geringer als bei einem vergleichbaren Neubau.

Für die Wertermittlung wird daher die fiktive Instandsetzung, Modernisierung und Genehmigung einer zukünftigen Nutzung als Dreifamilienhaus zur Grundlage genommen. Damit ist der Wert eines fiktiv kernsanierten, voll legalisierten Wohngebäudes zu ermitteln. Die dazu erforderlichen Kosten werden wertmindernd berücksichtigt.

#### Hinweis zur Lage in einer Hochwasserzone:

Die Nutzung des konventionell errichteten Bruchsteinkellers ist durch auftretendes Stauwasser bei Starkregen oder Hochwasserlagen der Sieg eingeschränkt. Das gelegentlich auftretende Stauwasser macht eine höherwertige Nutzung des Kellers unmöglich. Nachträgliche Bauwerksabdichtungen sind nicht möglich.

### 3 Ausstattung

#### 3.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses nach fiktiver Kernsanierung

Tab.-Nr. 05							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Betonhohlblockmauerwerk, Außenputz, <b>WDVS, Anstrich</b>		0,50	0,50		
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Betondachpfannen auf Lattung und Unterspannbahn, Holzdachstuhl, <b>Auf- und Zwischensparrendämmung, Innenbekleidung</b>		0,50	0,50		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	<b>Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, wärmegeämmte Dachflächenfenster</b>			1,00		
4.	Innenwände und Innentüren	tragende Innenwände in Mauerwerk, nichttragende Wände in Leichtmauerwerk, <b>Innenputz oder gedämmte Ständerkonstruktion mit Beplankung, Holzwerkstofftüren in Holzzargen</b>		0,50	0,50		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken über Erdgeschoss und Obergeschoss, Ziegelkappendecken mit Stahlprofilen über Kellerräumen, Holzzinnentreppe, gemauerte Kellertreppe		0,50	0,50		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	<b>Teppich-, Laminat- oder aufbereitete Dielenböden in besserer Ausführung</b>			1,00		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	<b>Badezimmer gefliest, Wandfliesen, zeitgemäße Sanitärausstattung mit Duschen, Tiefspül-WCs, Waschtischen</b>			0,50	0,50	
8.	Heizung, Wärme-erzeuger Raumheiz-flächen	<b>Kompaktheizkörper, Wärmepumpe mit WW-Speicher</b>			0,50	0,50	
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	<b>zeitgemäße Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Dosen und Sicherungen, FI-Schalter, Leitungen unter Putz, Medienanschlüsse</b>			1,00		

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt. Die **grünen Eintragungen** sind fiktive Merkmale, die durch eine Kernsanierung herbeizuführen wären.

#### 4 Baujahr

Es wird vermutet, dass das Wohnhaus etwa 1950 erstmalig bezugsfertig wurde. Wesentlich modernisiert und umgebaut wurde das Gebäude erneut ca. um 1970 und um 1990. Diese Angaben sind auf Erfahrungswerten beruhende Einschätzungen.

##### Hinweis:

Es lagen keinerlei behördliche Unterlagen zum Objekt vor, die sicheren Aufschluss über das Baujahr oder die Modernisierungszeitpunkte gegeben hätten.

#### 5 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses, welches sich an den Empfehlungen der AGVGA in NRW orientiert, grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen<sup>2</sup>.

#### 6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

##### 6.1 Modernisierungsgrad (Fiktive Kernsanierung)

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

---

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, Rhein-Sieg-Kreis, S. 125

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)	100%	0,40	2024	80	100%	4,00	4,00
	Einbau / Verbesserung WD	100%	0,20	2024	40	100%		
	Innenbekleidung, Dampfsperre	100%	0,40	2024	40	100%		
2.	Rahmen und Flügel	100%	0,45	2024	40	100%	2,00	2,00
	Verglasung	100%	0,45	2024	40	100%		
	Außentür	100%	0,10	2024	60	100%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	100%	0,40	2024	40	100%	2,00	2,00
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	100%	0,40	2024	40	100%		
	Gasleitungen, sonstige	100%	0,20	2024	40	100%		
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2024	30	100%	2,00	2,00
	Brenner	100%	0,20	2024	30	100%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	2024	50	100%		
5.	Wärmedämmung Außenwand	100%	1,00	2024	30	100%	4,00	4,00
6.	Badmodernisierung Objekte	100%	0,30	2024	40	100%	2,00	2,00
	Badmodernisierung Armaturen	100%	0,20	2024	40	100%		
	Badmodernisierung Oberflächen	100%	0,50	2024	40	100%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	100%	0,50	2024	60	100%	2,00	2,00
	Innenausbau / Wandbekleidungen	100%	0,25	2024	40	100%		
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	100%	0,25	2024	40	100%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung	100%	0,60	2024	60	100%	2,00	2,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln	100%	0,40	2024	60	100%		
							20,00	<b>20,00</b>

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 -20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	<b>umfassend modernisiert</b>

**Nahezu alle Bauteile sind durch Schäden, unterlassene Instandhaltung oder Vandalismus betroffen. Es wird von einer **durchgreifenden Kernsanierung** ausgegangen, die alle für die Bestimmung des Modernisierungsgrads relevanten Bauteile umfasst.**

## 6.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (nach fiktiver Sanierung)

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1950
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	<b>6 Jahre</b>

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	74 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	20 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	<b>56 Jahre</b>

Bei Unterstellung einer durchgreifenden Sanierung betrüge die wirtschaftliche Restnutzungsdauer **56 Jahre**.

## 7 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

### 7.1 Wohnfläche

Die Größe der Wohnfläche konnte nicht örtlich aufgenommen werden, weil für einen Gutteil der Räume im Objekt Einsturzgefahr besteht. Behördliche Unterlagen waren nicht vorhanden. Die Wohnfläche wurde unter Berücksichtigung konventioneller Bauteilmerkmale (außenwandquerschnitte, Stärke von tragenden und nichttragenden Innenwänden, etc. sowie auf der Grundlage des vorhandenen Vermessungsrissses des Gebäudes hergeleitet werden. Die Flächen für gemeinsam genutzte Bereiche wie zum Beispiel Treppenhausdielen sind hier bereits abgezogen.

Tab.-Nr. 07				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Wohnung	Geschoss		Fläche geschätzt
1.	Wohnung 1	Erdgeschoss		62,00 m <sup>2</sup>
2.	Wohnung 2	Obergeschoss		62,00 m <sup>2</sup>
3.	Wohnung 3	Dachgeschoss		51,00 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>			gerundet	<b>175,00 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtwohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **175 m<sup>2</sup>** festgestellt.

### 7.2 Nutzflächen im Gebäude

Im Keller stehen ca. 59 m<sup>2</sup> einfache Lagerflächen (ohne Hochwasserschutz) zur Verfügung.

## 8 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Vermessungsunterlagen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.11	Kellergeschoss	91,13 m <sup>2</sup>			91,1 m <sup>2</sup>
2.			Erdgeschoss	91,13 m <sup>2</sup>			91,1 m <sup>2</sup>
3.			Obergeschoss	91,13 m <sup>2</sup>			91,1 m <sup>2</sup>
4.			Dachgeschoss	91,13 m <sup>2</sup>			91,1 m <sup>2</sup>
				365 m <sup>2</sup>			365 m <sup>2</sup>
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.11	364,5 m <sup>2</sup>	

## 9 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

### Grünflächen

Die Außenanlagen sind verwildert.

### Befestigte Flächen

Außer Wegresten im Bereich des Vorgartens sind keine befestigten Flächen vorhanden.

### Einfriedungen

Aufgrund des Wildwuchses auf dem Grundstück konnte nicht festgestellt werden, ob zugehörige Einfriedungen vorhanden sind.



## **10 Besondere Anlagen oder Einbauten (Nach fiktiver Sanierung)**

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Abgrabung (Abfangung, Außentreppen) Gebäuderückseite
- Befestigte Flächen für Stellplätze
- Vorgartenhofffläche
- Hauseingangspodest
- Kellerlichtschächte
- Dachflächenfenster

## **11 Bau und Unterhaltungszustand**

Das Wohnhaus ist in einem schlechten Zustand. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit liegen die folgenden, ersichtlichen Schäden vor:

- Vandalismusschäden (eingeworfene Fensterscheiben, Abfall und Unrat im Keller und in den Innenräumen)
- Diebstahlschäden (demontierte technische Ausstattung, Leitungen, Verteilungen, Türklinken, etc.)
- Dachschäden (fehlende Firstverkleidung, schadhafte Ortgänge, durchfeuchtete Innenbekleidung der Dachflächen, fortgeschrittene Bauteilschädigung des Dachstuhls und der Innendecken und des Fußbodenaufbaus)
- Altschäden (Leitungswasserschäden, Durchfeuchtung der Innendecken, Bruch von Deckenbalken, raumweises Durchbrechen der Innendecken auf den darunterliegenden Boden)
- Schäden infolge mangelhafter Lüftung und zu hoher Innenraumfeuchte (Schimmel und Pilzbefall, Aufquellen von feuchteaufnehmenden Materialien, Ablösung von verklebten oder geklemmten Befestigungen, Materialersetzung, Korrosion von Metallbauteilen, Reißen von fest gefügten Oberflächen, z.B. Boden- und Wandverfliesungen, Innenputz, etc.)

Eine bloße Reparatur oder Teilinstandsetzung ist aufgrund der bereits deutlich fortgeschrittenen Folgeschäden aussichtslos. Nur eine vollständige Entkernung und Ertüchtigung des Rohbaus kann die Grundlage einer Folgenutzung des Gebäudes sein.

## 12 Kosten einer durchgreifenden Kernsanierung (reine Baukosten)

Tab.-Nr. 09.1		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN (KERNSANIERUNG)		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Freilegung des Gebäudeumgriffs, Baustelleneinrichtung, Gerüst, Aufstellflächen Container, Bauzaun, etc.	10.000,00 €
2.	Abdecken des Dachs, Rückbau der Innenschalungen, Dichtungsbahnen, Zwischensparrendämmung, Austausch / Ertüchtigung geschädigter Konstruktionshölzer, Austausch der Dachflächenfenster, Neudichtung, Dämmung und Deckung des Dachs, sowie Neubekleidung innen	35.000,00 €
3.	Rückbau zerstörter oder beschädigter Bekleidungen der Außenwände innen und außen, Innenausstattung, Anlagen, freilegen der geschädigten Konstruktionen, Bauschuttentsorgung, etc., Bauteilsicherung, Abstützung, Provisorien	40.000,00 €
4.	Austausch von Bauteilen der Deckenkonstruktion, Ertüchtigung, teilweise Neueinbau von Innendeckenkonstruktionen, Schimmelsanierung	30.000,00 €
5.	Neuer Außenputz, WDVS, neuer Innenputz, Tapezier- und Malerarbeiten innen, neue Bodenbeläge, neue Deckenbekleidungen (Holzbalkendecke),	100.000,00 €
6.	neue Badezimmer (3 Wohnungen)	45.000,00 €
7.	neue Heizungsanlage, WW-Speicher, Verteilung, Raumheizflächen	20.000,00 €
8.	neue Wasser- und Abwasserinstallationen (ganzes Gebäude)	15.000,00 €
9.	neue Elektroinstallationen, Unterverteilung	20.000,00 €
10.	Fenster austausch, Wohnungseingangstüren, Haustür	35.000,00 €
11.	Außenanlagen (Stellplätze, Kellerlichtschächte, Einfriedungen, Außentreppe Keller, etc.)	15.000,00 €
<b>SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN</b>		<b>365.000,00 €</b>

Die oben aufgeführten Kosten summieren sich auf einen Kennwert von 1.000,00 € / m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche inkl. MwSt., was ein auskömmlicher Kostenkennwert für umfangreiche Sanierungen im Bestand ist.

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoberücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung / Sanierung.

**Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.**

### Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und 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 Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich.

### 13 Kosten für die Planung und Genehmigung der Kernsanierung

Tab.-Nr. 09.2		
KOSTEN FÜR NACHGENEHMIGUNG		
1.	Planungskosten, Architekt, Statiker	30.000,00 €
2.	Genehmigungsgebühren	2.000,00 €
3.	Sondergutachten (Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz)	8.000,00 €
<b>SUMME</b>		<b>40.000,00 €</b>

### 14 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

#### **§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes**

(1)

*Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.*

(2)

*Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.*

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

*Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen**

(1)

*Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.*

(2)

*Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen**

(1)

*Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.*

(2)

*Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.*

(3)

*Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.*

### **Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz (nach der Sanierung)**

- Die Dachflächen sind gedämmt.
- Die Fassaden sind gedämmt.
- Die Heizungsanlagen ist zeitgemäß und teilweise regenerativ.
- Die Heizungsverteilungen sind gedämmt oder liegen in beheizten Wohnräumen.
- Die Fenster sind wärmeschutzverglast.
- Es bestehen keine Nachrüstungsverpflichtungen gem. GEG 2024

**Es ist mit niedrigen Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.**

## F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

### 1 Verfahrenswahl und Begründung

**Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Dreifamilienhaus.**

Gleichwohl solche Objekte bereits unter Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden, ist das hier zu bewertende Gebäude dem Typus nach eher ein größeres Ein- oder Zweifamilienhaus.

Die heutige Aufteilung in drei Wohnungen könnte problemlos dahingehend verändert werden, dass ein Ein- oder Zweifamilienhaus entsteht. Möglicherweise wurden auch nur die unteren beiden Wohnungen genutzt und der Dachspeicher erst später in Wohnraum umgewandelt.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

**Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:**

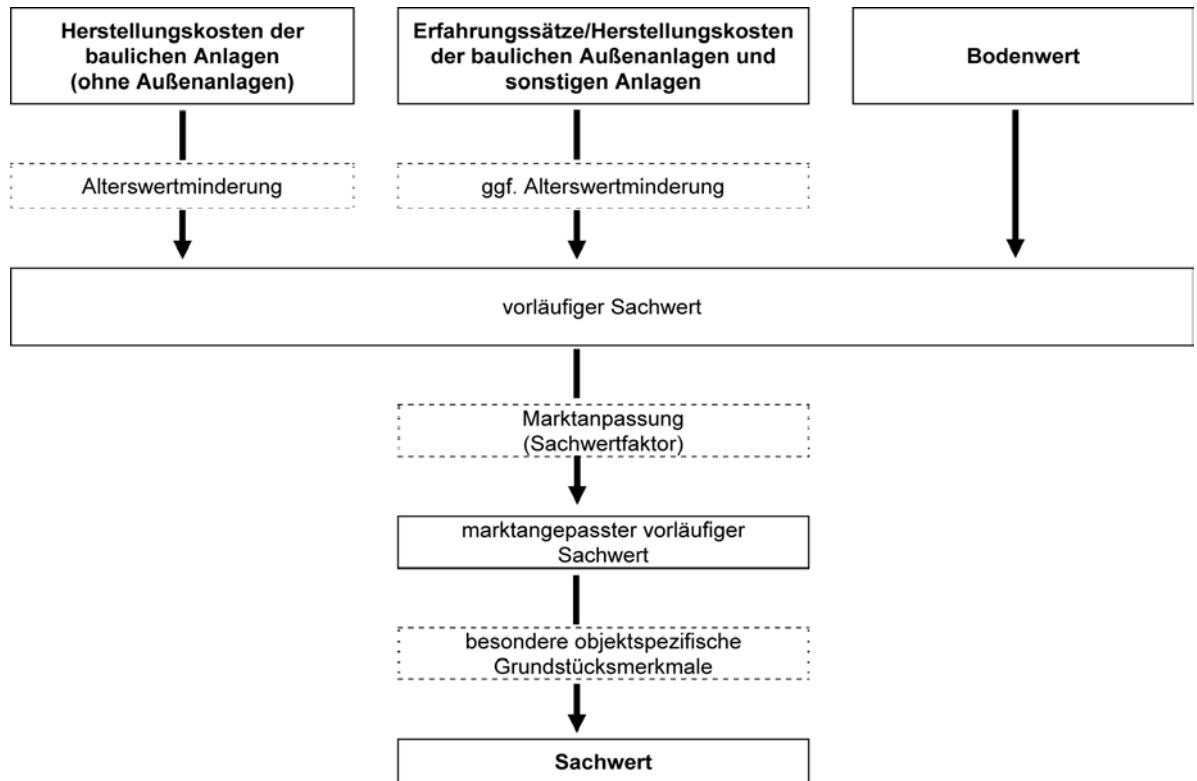
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



## G SACHWERTERMITTLUNG

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungsstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

### 1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

#### 1.1 Bodenrichtwert

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Dorfgebiet
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstückgröße	500 -700 qm
4.	Grundstücktiefe	eintragen
5.	Geschosszahl	II (2 Vollgeschosse)

## 1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

## 1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Grundstücks lässt sich als „einfach“ bezeichnen. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage in einem dörflichen Kontext.

## 1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.2							
<b>BODENWERTBERECHNUNG</b>							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	234	beitragsfrei	Bauland	682,00 m <sup>2</sup>	80,00 €/m <sup>2</sup>	80,00 €	54.560,00 €
							<b>54.560,00 €</b>

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	682,00 m <sup>2</sup>
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	54.560,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	<b>2,20%</b>
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	<b>1.200,32 €</b>

## 1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises hat Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht<sup>3</sup>. Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser wird mit 2,3 % +- 0,4 % angegeben. Im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung), wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,2 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, Rhein-Sieg-Kreis, S. 128



## **2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

### **2.1 Allgemeines**

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 4, II ImmowertV), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

### **2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010**

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

### **2.3 Gebäudestandard**

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

## **2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.<sup>4</sup>

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **365 m<sup>2</sup>** Gebäudetyp 1.11, unterkellert, zweigeschossig, freistehend, ausgebautes Dachgeschoss, ermittelt.

## **2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung**

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **181,2** führt.

---

<sup>4</sup> Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

## 2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1		Dreifamilienhaus	
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps		
1.	Art der Unterkellerung	voll unterkellert	
2.	Dachform	geneigtes Dach	
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar	
4.	Dachgeschoss	ausgebaut	
5.	Anzahl der Vollgeschosse	zwei Vollgeschosse	
6.	Bauweise	freistehend	
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		<b>1.11</b>	
Standardstufen			
1	2	3	5
655,00 €/m <sup>2</sup>	725,00 €/m <sup>2</sup>	835,00 €/m <sup>2</sup>	1.260,00 €/m <sup>2</sup>

## 2.7 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus (fiktiv saniert)

Tab.-Nr. 11.2		Dreifamilienhaus						
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		0,50	0,50			23%	179,40 €/m <sup>2</sup>
2.	Dächer		0,50	0,50			15%	117,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Außentüren und Fenster			1,00			11%	91,85 €/m <sup>2</sup>
4.	Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	85,80 €/m <sup>2</sup>
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		0,50	0,50			11%	85,80 €/m <sup>2</sup>
6.	Fußböden			1,00			5%	41,75 €/m <sup>2</sup>
7.	Sanitäreinrichtungen			0,50	0,50		9%	82,80 €/m <sup>2</sup>
8.	Heizung			0,50	0,50		9%	82,80 €/m <sup>2</sup>
9.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			6%	50,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>817,30 €/m<sup>2</sup></b>	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

## 2.8 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

**Im vorliegenden Fall kommt ein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung des Ausbaunterschieds des Merkmals „Dreifamilienhaus“ zur Anwendung.**

Tab.-Nr. 11.3					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor abweichend. Merkmal	Faktor DFH
1.	Dreifamilienhaus	817 €/m <sup>2</sup>	858 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,05

## 2.9 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.4					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Dreifamilienhaus	858,17 €/m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>	181,2	566.967,71 €
					<b>566.967,71 €</b>

## 3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

### 3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes nach fiktiver Kernsanierung wurde mit **56 Jahren** festgestellt.

### 3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	56 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	29%
5.	Alterswertminderung	<b>-166.617,64 €</b>
<small>gemäß ImmowertV</small>		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 29 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

#### 4 Außenanlagen (nach fiktiver Sanierung)

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert mit durchschnittlich 6% an.

Im vorliegenden Fall werden **6% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der <b>AUSSENANLAGEN</b>	
1.	NHK des Gebäudes <span style="float: right;">566.967,71 €</span>
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) <span style="float: right;">4%</span>
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen <span style="float: right;">6%</span>
Enthaltene Bauteile: Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück) Hofflächen (befestigte Flächen) Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.) Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen <span style="float: right;">34.018,06 €</span>
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) <span style="float: right;">-9.997,06 €</span>
<b>Zeitwert der Außenanlagen</b> <span style="float: right;"><b>24.021,00 €</b></span>	
<small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small>	

#### 5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen nach fiktiver Sanierung

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Außentreppe und Geländestufen	Abgrabung (Treppenabgang Keller)	6.000 €	29%	4.236,75 €
2.	Hofflächen und befestigte Weg auf dem Grundstück	3 Stellplätze	6.000 €	29%	4.236,75 €
		Vorgartenhoffläche	2.000 €	29%	1.412,25 €
		Hauseingangspodest	2.000 €	29%	1.412,25 €
3.	Kellerlichtschächte	mittlere Größe, 4 Stück	4.000 €	29%	2.824,50 €
4.	Dachflächenfenster	4 Stück	8.000 €	29%	5.649,00 €
<b>Zeitwert sonstige bauliche Anlagen</b>					<b>19.771,50 €</b>
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24</small>					

## 6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
<b>VORLÄUFIGER SACHWERT</b>		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	566.967,71 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-166.617,64 €
3.	= Zeitwert des Wohnhauses	400.350,07 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	24.021,00 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	19.771,50 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	54.560,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>498.702,58 €</b>

## 7 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Neuwied hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht<sup>5</sup> veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich in der Bodenrichtwertklasse bis 171 €/m<sup>2</sup> und einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 500.000 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,89**. Es wird eine Spanne von 0,79 – 0,99 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

---

<sup>5</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, Rhein-Sieg-Kreis, S. 136



Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	hohe Nachfrage			0,10	10%
2.	Interessentengruppe	groß			0,05	5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	durchschnittlich		0,15		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	einfach	0,10	0,05		15%
5.	Ausstattungsqualität Gebäude	modern, mittel, saniert		0,10	0,05	10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	Siegau angrenzend			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	unterdurchschnittlich	0,10			10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	unterdurchschnittlich	0,05			5%
9.	zugehöriger Stellplatz	je ein Stellplatz / Wohnung		0,10		10%
10.	Modernisierungserfordernis	gering / unterstellte Kernsanierung			0,15	15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

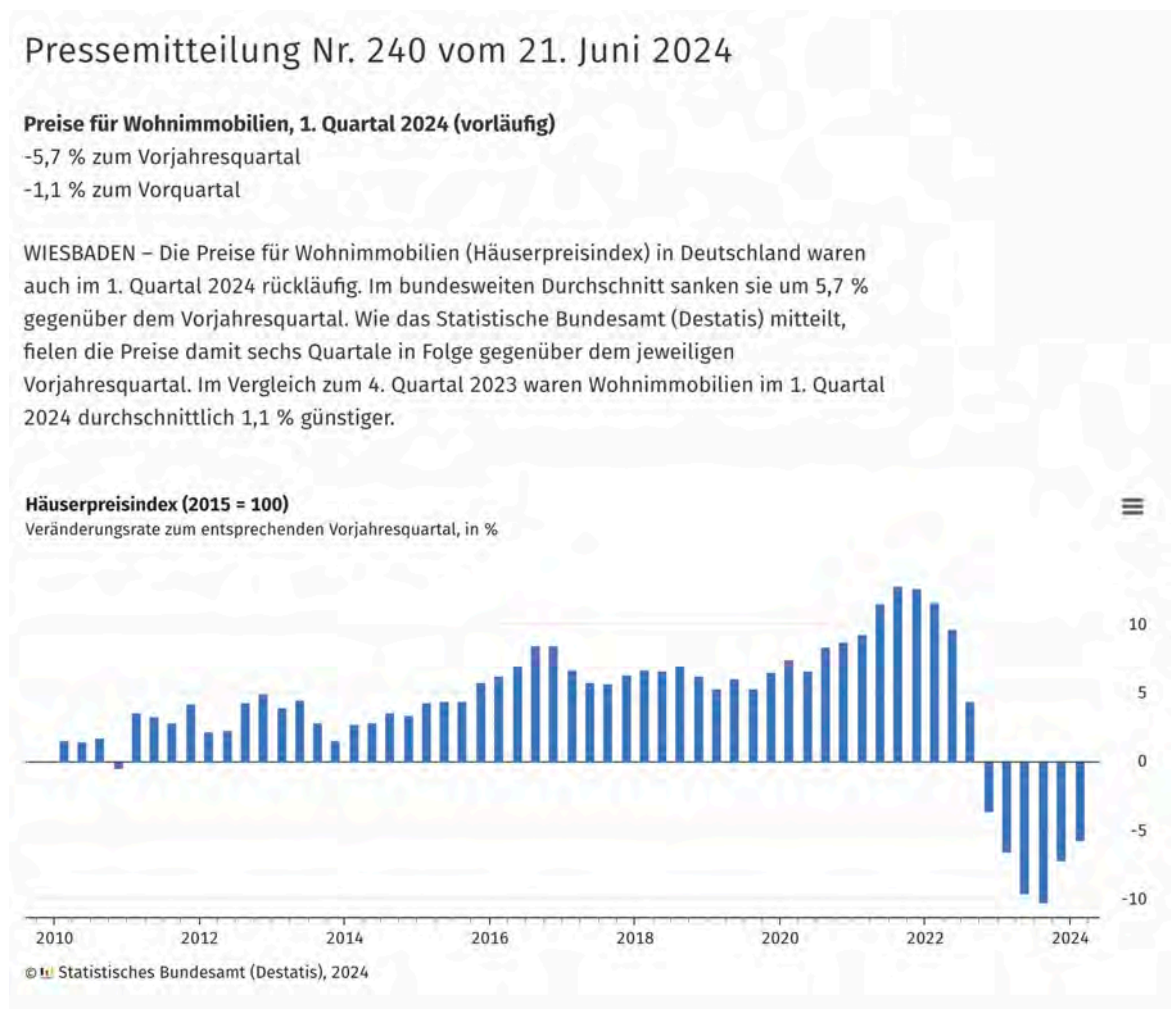
Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,02	Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,79 bis 0,99	0,89
Vorläufiger Sachwertfaktor		<b>0,91</b>
Zusätzliche Marktanpassung wegen Marktentwicklung	(laufendes Jahr 2024)	0,95
<b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>		<b>0,86</b>

Im Gesamtbild kann nach erfolgter Kernsanierung von einer **leicht positiven Marktakzeptanz** des Grundstücks ausgegangen werden.

## 8 Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich:

Die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Daten betreffen das Auswertungsjahr bzw. den Auswertungszeitraum 2023. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stand zum 01.01.2024 und werden durch die Auswertungen von Kaufverträgen des Gesamtjahres abgeleitet. Die Preise sind jedoch im Auswertungsjahr kontinuierlich weiter gesunken. Dieser Trend setzte sich, zwar leicht abgeschwächt, aber dennoch nachhaltig auch im laufenden Jahr 2024 fort, was die Pressemeldung des Statistischen Bundesamts vom 21.06.2024 verdeutlicht:



Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine unterjährige **Wertkorrektur von ca. -4%** zum Vorjahresmittel (Grundstücksmarktbericht) erforderlich ist, um das aktuelle Marktgeschehen zumindest näherungsweise zu berücksichtigen.

## **9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

### **9.1 Kosten der Kernsanierung**

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Es werden pauschal **365.000,00 €** Kosten für die Kernsanierung wertmindernd berücksichtigt.

### **9.2 Kosten der Planung und Genehmigung**

Im Rahmen der unterstellten Kernsanierung sind neben den reinen Baukosten auch die Kosten für Planung, Prüfung und Genehmigung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Es werden pauschal **40.000,00 €** Kosten für diese Leistungen wertmindernd berücksichtigt.

### **9.3 Wirtschaftliche Überalterung**

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

**Kein Ansatz.**

### **9.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

**Kein Ansatz.**

## 9.5 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

**Kein Ansatz.**

## 9.6 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Es sind selbstständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Sie werden mit ihren jeweiligen Bodenwerten (alle unbebaut, Außenbereichslage, Nutzung als Land- bzw. Forstwirtschaftsflächen).

**Kein Ansatz.**

## 9.7 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

**Kein Ansatz.**

## 9.8 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

**Kein Ansatz.**

## 9.9 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Kernsanierung (fiktiv)		-365.000,00 €
2.	+/- Kosten der Nachgenehmigung und Planung (Baunebenkosten)		-40.000,00 €
<b>Werteinfluss boG</b>			<b>-405.000,00 €</b>

## 10 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätz-lich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmowertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach erfolgter Marktanpassung ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	498.702,58 €
2.	+/- Marktanpassung	-65.429,78 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-405.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>28.000,00 €</b>

## **H VERKEHRSWERT**

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des Gesamtgrundbesitzes zum Wertermittlungsstichtag, dem 20. Juni 2024, geschätzt (und auf volle 1.000 € gerundet) auf

**28.000,00 €**

## 1 Plausibilisierung über das Ertragswertverfahren

Methodenbedingt unterliegen die Ergebnisse des Sachwert- und Vergleichswertverfahrens (Immobilienrichtwerte) dem Erfordernis, aufgrund des aktuell volatilen Marktgeschehens angepasst werden zu müssen. Das Ertragswertverfahren ist diesbezüglich weniger „anfällig“, weil hier nur der verwendete Liegenschaftszinssatz diesbezüglich zu überprüfen ist. Es soll deshalb anhand des Ertragswertverfahrens eine zusätzliche Plausibilisierung durchgeführt werden.

### 1.1 Ertragswert

Dreifamilienhäuser werden, wie oben beschrieben, in der Regel auch nach Renditegesichtspunkten bewertet. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

### 1.2 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Zur Plausibilisierung werden ortsübliche bzw. objektangepasste Mieten berücksichtigt:

ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche / Anzahl	Miete / m <sup>2</sup>	Miete / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Wohnung 1	62 m <sup>2</sup>	7,50 €	465,00 €	5.580,00 €
2.	Wohnung 2	62 m <sup>2</sup>	7,75 €	480,50 €	5.766,00 €
3.	Wohnung 3	51 m <sup>2</sup>	7,75 €	395,25 €	4.743,00 €
4.	Stellplätze	3	25,00 €	75,00 €	900,00 €
Summen der Roherträge				1.415,75 €	16.989,00 €

### 1.3 Bewirtschaftungskosten

Es wird von einem pauschalen Bewirtschaftungskostenabschlag von 24% des Brutto-Rohertrags ausgegangen.

### 1.4 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt. Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*. Umlagen, die zur Deckung von

Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung,
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 19.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		16.989,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	-24%	-4.063,95 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		12.925,05 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-1.200,32 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		11.724,73 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		32,16
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		377.059,16 €
8	+ BODENWERT		54.560,00 €
<b>= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT</b>			<b>431.619,16 €</b>

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	431.619,16 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-405.000,00 €
<b>= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT</b>		<b>27.000,00 €</b>

**Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert (nach fiktiver Sanierung) bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks der Höhe nach.**



## 2 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten (einsturzgefährdete Räume).

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit den Verfahrensbeteiligten weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 04.08.2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

