

Verkehrswertgutachten Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau
Siedenberger Straße 180 in 51597 Morsbach-Siedenberg - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF 57489 Drolshagen, 30.06.23
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Eichendorffstraße 28
- Grundstückssachverständiger BDGS - Telefon: 0151 / 41418630
E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 007/23

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau
bebauten Grundstücks**



Siedenberger Straße 180

in

Morsbach-Siedenberg

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau
bebauten Grundstücks**

Siedenberger Straße 180

in

Morsbach-Siedenberg

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 27.06.2023

zu:

350.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 23 Seiten und ist in 6-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	5
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	5
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
3.2	Sachwertverfahren	15
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	16
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	16
3.2.2.1	Mehrfamilienhaus	17
3.2.2.2	Garagenanbau	18
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	19
3.2.4	Sachwert	19
3.3	Ertragswertverfahren	22
3.3.1	Bodenwert	22
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	22
3.3.3	Ertragswert	25
3.4	Vergleichswertverfahren	25
3.4.1	Gebäundefaktor	25
3.4.2	Rohertragsfaktor	26
3.4.3	Vergleichswert	26
4.	Verkehrswert	27
5.	Ersatzwertermittlung	27
6.	Allgemeine Hinweise	29
7.	Anlagen	30

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau
Siedenberger Straße 180
in
51597 Morsbach-Siedenberg
- **Nutzung:** vermietet,
Nutzung als Flüchtlingsunterkunft
- **Zwangsverwalter:** Rechtsanwalt Klaus K. Michels
Breite Straße 13
53721 Siegburg

• Sachwert:		353.000 €
Bodenwert:	49.000 €	
Gebäudewert:	361.000 €	
Wert der Außenanlagen:	14.000 €	
vorläufiger Sachwert:	424.000 €	
• Ertragswert:		341.000 €
Wohnfläche insgesamt:	rd. 330 m ²	
jährlicher Rohertrag:	21.600 €	
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %	
• Vergleichswert:		356.000 €
Gebäundefaktor:	1.250 €/m ²	
Rohertragsfaktor:	18,5	

- **Verkehrswert:** **350.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 05.05.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 007/23 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau bebauten Grundstücks Siedenberger Straße 180 in Morsbach-Siedenberg erstellt werden.

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

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

- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises
- Gemeindeverwaltung Morsbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 27.06.2023 vorgenommen.

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

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Morsbach auf dem Blatt 2.954 unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Morsbach, Flur 56, Flurstück 373,
Gebäude- und Freifläche,
Siedenberger Straße 180,
Größe 617 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 373 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Siedenberger Straße 180 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

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

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen gemäß dem vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 04.04.2023 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 3:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Morsbach Flur 56 Nr. 314 und 315 eingetragen im Grundbuch von Morsbach Blatt 324 BV-Nr. 8 und 10. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. September 1995 ...“

lfd. Nr. 4:

„Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht -und Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Morsbach Flur 56 Nr. 314 und 315 eingetragen im Grundbuch von Morsbach Blatt 324 BV-Nr. 8 und 10. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. September 1995 ...“

zu den Eintragungen unter den lfd. Nrn. 3 und 4:

„Weiterer Berechtigter ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Morsbach Flur 56 Nr. 372 eingetragen im Grundbuch von Morsbach Blatt 0324 BV lfd. Nr. 11. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Oktober 1996 ...“

lfd. Nr. 9:

„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet ...“

Zwischenzeitlich dürfte auch der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen sein.

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter den lfd. Nrn. 3 und 4 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt. Die Bewertung dieser Belastungen (Ersatzwerte gemäß § 51 ZVG) erfolgt unter der Ziffer 5.

Der Zwangsverwaltungs- und der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben. Zum Zwangsverwalter ist Herr Rechtsanwalt Klaus K. Michels in Siegburg bestellt worden.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 27.06.2023 ruht auf dem zu bewertenden Flurstück 373 die Baulast mit der Nr. 586 im Baulastenverzeichnis und mit folgendem Inhalt:

„Verpflichtung, auch gegenüber dem Rechtsnachfolger hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem

Baulastgrundstück (Flurstück Nr. 316) das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das Baulastgrundstück zusammen mit dem im Grundbuch von Morsbach, Blatt 0324 unter lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstück in Morsbach, Gemarkung Morsbach, Flur 56, Flurstück Nr. 315 in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis von Morsbach Blatt 525 unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildete.“

Aus dem o.a. ehemaligen Flurstück 316 sind durch Teilung die heutigen Flurstücke 372 (19 m²) und 373 (617 m²) entstanden. Bei dem Flurstück 315 handelt es sich um einem Teil des Nachbargrundstücks Siedenberger Straße 178 (s. Auszug aus der Liegenschaftskarte - Anlage 7). Ein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts ist durch die Baulast nicht gegeben.

Gemäß Schreiben des Oberbergische Kreises vom 22.05.2023 sind dort hinsichtlich einer Wohnungsbindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) keine Daten vorhanden. Im vorliegenden Fall sind in der Abteilung III des Grundbuchs keine Darlehen für einen öffentlichen Darlehensgeber eingetragen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist und somit keine Wohnungsbindung besteht.

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

Das Bewertungsobjekt ist an die Gemeinde Morsbach vermietet, die es als Flüchtlingsunterkunft nutzt. Von den vorhandenen 4 Wohnungen sind 2 Wohnungen belegt, 2 Wohnungen stehen leer. Das Mietverhältnis ist zum 30.09.2023 gekündigt. Die in den Wohnungen im Keller-, Ober- und Dachgeschoss vorhandenen Einbauküchen sowie die Einrichtungsgegenstände (Mobiliar) gehören der Gemeinde Morsbach,

also dem Mieter, und werden von diesem bei Beendigung des Mietverhältnisses ausgeräumt. Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Morsbach liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht aufgestellt. Das Grundstück liegt innerhalb einer Ortslagensatzung. Die Bebauung ist hier nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Siedenberger Straße (asphaltierte Gemeindestraße ohne Gehwege, mit Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Die Erschließungsanlage kann als erstmalig hergestellt angesehen werden, so dass das Grundstück nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen ist. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten.

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in ländlicher Lage im Ortsteil Siedenberg der Gemeinde Morsbach, rd. 2 km in Luftlinie gemessen südlich des Zentrums von Morsbach und rd. 0,7 km westlich der Landesgrenze Nordrhein-Westfalen / Rheinland-Pfalz.

Morsbach - am Schnittpunkt zwischen Bergischem Land, Sauerland, Siegerland und dem Westerwald gelegen - ist die südöstlichste Gemeinde des Oberbergischen Kreises. Im Osten und Süden bildet die Gemeindegrenze gleichzeitig die nordrhein-westfälische Landesgrenze und stößt an die zum Kreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz) gehörende Gemeinde Friesenhagen. Im Süden grenzt Morsbach an die Stadt- und Verbandsgemeinde Wissen und die Verbandsgemeinde Hamm (beide ebenfalls Rheinland-Pfalz), im Südwesten an die Gemeinde Windeck und im Westen an die Stadt Waldbröl (beide Nordrhein-Westfalen). Die Gemeinde Reichshof (Nordrhein-Westfalen) begrenzt das Gemeindegebiet im Norden.

Morsbach mit rd. 11.000 Einwohnern hat sich in den letzten 50 Jahren von einer landwirtschaftlich geprägten Kommune zu einem Standort für mittelständische und handwerkliche Unternehmen entwickelt. Vor allem kunststoffverarbeitende Betriebe und die Raummodultechnik sowie der Systemcontainerbau sind mittlerweile überregional bekannt. Die Gemeinde wirbt als „*Feriengebiet im Naturpark Bergisches Land*“ und wartet mit einer abwechslungsreichen Landschaft auf. Die vielseitige Infrastruktur, die Ausweisung neuer Wohngebiete und die landschaftlich schöne Lage haben dazu beigetragen, dass sich in der Gemeinde Morsbach in den vergangenen Jahren viele Neubürger niedergelassen haben. Die Gemeinde wird (in einiger Entfernung) eingerahmt von den Autobahnen A 3 Frankfurt-Köln, A 4 Köln-Olpe und A 45 Frankfurt-Dortmund (Sauerlandlinie). Die Bahnlinie Köln-Siegen-Frankfurt kann man im 12 km entfernten Wissen erreichen. Grund-, Haupt- und Realschule (Gemeinschaftsschule), Volkshochschule, Kindergärten, praktische Ärzte, eine Jugendherberge, Hallenbad, mehrere Sporthallen, verschiedene Sport- und Tennisplätze und ein Kurpark verdeutlichen die Palette der infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernungen nach Gummersbach und Siegen betragen jeweils rd. 35 km, die Entfernung nach Köln beträgt rd. 75 km.

Der Ortsteil Siedenberg (rd. 200 Einwohner), in dem es keine Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur gibt, liegt in ländlicher, waldreicher Umgebung im südlichsten Zipfel des Oberbergischen

Kreises; benachbarte Ortsteile sind Niederdorf im Norden, Alzen im Osten, Strick im Süden, Eugenienthal im Nordwesten und der Zentralort Morsbach im Westen mit öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Siedenberg am Ortsteilende (vom Zentralort Morsbach aus gesehen) auf der westlichen Seite der Siedenberger Straße, über die man in nördlicher und später in östlicher Richtung nach rd. 1 km auf die Wissener Straße (Landstraße 326) gelangt, die nach rd. 2,5 km in das Zentrum von Morsbach führt. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich I- bis II-geschossige, überwiegend ältere Wohnhäuser in offener Bauweise. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in den Ortsteilen Alzen bzw. Eugenienthal. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A 4 - Reichshof/Bergneustadt) ist rd. 20 km entfernt.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als mäßig einzustufen, es handelt sich um eine gute, ruhige Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach Westen abfallenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden.

Das bis auf eine durch das Flurstück 372 bedingte Aussparung in der südöstlichen Ecke fast quadratisch geschnittene Grundstück besitzt eine Breite von rd. 25,5 m und eine Tiefe von rd. 25 m.

Die Freiflächen des zur Straße mit Pflanzsteinen (Böschung), ansonsten tlw. durch einen Metallgitterzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Wohnhaus als Grünfläche (Rasen, Sträucher) sowie als mit Waschbeton bzw. Splitt befestigte Zuwegung zum Hauseingang bzw. Zufahrt zur Nachbargarage auf dem Flurstück 372,
- hinter und neben dem Wohnhaus als mit Betonplatten, Rasengittersteinen und Waschbetonplatten befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrt zur Garagenunterkellerung sowie als Garten mit Rasen, einem alten Holzschuppen (ohne Wertansatz) und überdachten Flächen (Metallkonstruktionen, tlw. mit Überdachungen mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten, tlw. Instandsetzungsbedürftig).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 25.05.2023 liegen für das Grundstück „*keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor*“. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, straßenseitig II-geschossigen, rückseitig III-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einem Garagenanbau, so dass das Kellergeschoss hinten ebenerdig zugänglich ist. Das Gebäude wurde in den Jahren 1968/1970 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 14.07.1967, Rohbauabnahmeschein 23.09.1968, Schlussabnahmeschein 19.07.1971).

Zwischenzeitlich wurden ohne Baugenehmigung im Keller- und im Dachgeschoss Wohnungen ausgebaut; die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wird vorliegend unterstellt.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss wurden nach Mieterangabe um 2016 renoviert, die Bäder wurden modernisiert, es wurden neue Türen eingebaut. Die Hauseingangstür wurde ebenfalls erneuert. Die vorhandenen Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 1996. Die Beheizung erfolgt immer noch durch Nachtspeicheröfen, nicht durch eine Ölheizung, wie in den Bauzeichnungen nachgewiesen. Das Wohnhaus erhielt an zwei Seiten einen Wärmedämmputz.

Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist überwiegend als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Wohnung im Kellergeschoss:
erneuerungsbedürftige Fenster, erneuerungsbedürftige Eingangstür, instandsetzungsbedürftige Rollläden, Putzschäden, ein Zimmer noch nicht fertig ausgebaut (Tapeten, Bodenbelag)
- Wohnung im Erdgeschoss ¹:
renovierungsbedürftige Wohnungseingangstür, tlw. Feuchtigkeitserscheinungen an Innen- und Außenwänden, allgemeiner Renovierungsbedarf (Tapeten, Bodenbeläge), tlw. schleifende Türen, eine fehlende Tür
- Wohnung im Obergeschoss:
Feuchtigkeitserscheinungen im Loggia-/Balkonbereich (Wände, Betonkragplatte), Risse im Balkonboden, tlw. erneuerungsbedürftige Tapeten, tlw. fehlender Laminatabschluss
- Wohnung im Dachgeschoss:
Feuchtigkeitserscheinungen am Dachflächenfenster, tlw. instandsetzungsbedürftige Tapeten, leichte Feuchtigkeitserscheinungen im Duschbad
- Außenputzschäden, instandsetzungsbedürftige Dachrinnen und Regenfallrohre, tlw. instandsetzungsbedürftiger Sockel (Mosaikfliesen)
- tlw. starke Feuchtigkeitserscheinungen an Kellergeschosswänden
- Putzrisse am Garagenanbau, Renovierungsbedarf

¹ Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich eine Wasserlache auf dem Badboden.

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche insgesamt zu rd. 330 m² (Wohnflächenberechnung siehe Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 9.1 und 9.2):

- Wohnung im Kellergeschoss: rd. 71 m²
- Wohnung im Erdgeschoss: rd. 102 m²
- Wohnung im Obergeschoss: rd. 102 m²
- Wohnung im Dachgeschoss: rd. 55 m²

Die Pkw-Garage besitzt eine Nutzfläche von rd. 16 m² (2 Ebenen).

Die Bruttogrundfläche wird aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen für das Mehrfamilienhaus zu rd. 540 m² und für den Garagenanbau zu rd. 38 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 5).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 10), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

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

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2023 zu 80 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Dorfgebiet
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 600 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in diesem Jahr in Morsbach-Siedenberg bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist, und auf das zu bewertende Grundstück übertragen werden. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$617 \text{ m}^2 * 80 \text{ €/m}^2 = 49.360 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 49.000 \text{ €}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Mehrfamilienhaus

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche	=	540 m ²
Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. Balkone und 17 % Baunebenkosten ²	=	1.470 €/m ²
540 m ² * 1.470 €/m ²	=	793.800 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde in den Jahren 1968/1970 erstellt, ist somit rd. 55 Jahre alt und wurde um 2016 tlw. renoviert und modernisiert. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei einem mittleren Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu rd. 35 Jahren (somit fiktives Baujahr ca. 1978). Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$(80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre}$	=	0,563
--	---	-------

² Gebäudetyp	=	1.11
Standardstufe	=	2,4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	770 €/m ²
Korrektur wegen „Zweifamilienhaus“	=	1,05
Korrektur wegen tlw. ausgebautem Kellergeschoss	=	1,03
Korrektur wegen Baupreisindex	=	1,764
NHK: 770 €/m ² * 1,05 * 1,03 * 1,764	=	1.470 €/m ²

$$793.800 \text{ €} * 0,563 = 446.909 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$793.800 \text{ €} - 446.909 \text{ €} = 346.891 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{347.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Garagenanbau

a) Herstellungskosten

NHK heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten³ = 855 €/m²

$$38 \text{ m}^2 \text{ (Bruttogrundfläche)} * 855 \text{ €/m}^2 = 32.490 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Garage wurde zusammen mit dem Mehrfamilienhaus erstellt. Die Altersabschreibung wird mit der des Wohnhauses gleichgesetzt:

$$32.490 \text{ €} * 0,563 = 18.292 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

³ Gebäudetyp	=	14.1
Standardstufe	=	4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	485 €/m ²
Korrektur wegen Baukostenindex	=	1,764
NHK: 485 €/m ² * 1,764	=	rd. 855 €/m ²

$$\begin{aligned}
 32.490 \text{ €} - 18.292 \text{ €} &= 14.198 \text{ €} \\
 &= \text{rd. } \mathbf{14.000 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

$$(347.000 \text{ €} + 14.000 \text{ €}) * 0,04 = \text{rd. } \mathbf{14.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die Überdachungen, die Grundstückseinfriedigungen und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	49.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Mehrfamilienhaus	=	347.000 €
- Garagenanbau	=	14.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	14.000 €

Summe	=	424.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“)

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

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage, der Bauart und Nutzung, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ein Sachwertfaktor von 0,95 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt⁴ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 50.000 €⁵ (= rd. 80 % der geschätzten Kosten) angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$424.000 \text{ €} * 0,95 - 50.000 \text{ €} = \text{rd. } 353.000 \text{ €}$$

⁴ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „*Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss*“ (in „*Grundstücksmarkt und Grundstückswert*“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „*Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €*“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,75 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁵ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich.

3.3 Ertragswertverfahren

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

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung

ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

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

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

Nach dem aktuellen Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis (Stand 01.10.2021) ergibt sich für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit einer Wohnfläche von jeweils rd. 102 m² eine Miete von 4,60 €/m² ± 0,92 €/m² (Berechnung s. Anlage 11). Für eine 71 m² große Wohnung ergibt sich eine Miete von 4,91 €/m² ± 0,98 €/m².

Für Garagen ist in diesem Mietspiegel ein Mittelwert von 40 € mit einer Wertspanne von 20 € - 60 € angegeben.

Unter Berücksichtigung der Lage und der Größe der Wohnungen sowie der Mietpreisentwicklung wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von

1.800 € als nachhaltig erzielbar angesehen; das sind bei einem Ansatz von 2 * 40 € für die Garagenstellplätze rd. 5,20 €/m² bezogen auf die Wohnfläche von 330 m².

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$1.800 \text{ €} * 12 = 21.600 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^6 = 26 \%$$

Reinertrag:

$$21.600 \text{ €} * 0,74 = 15.984 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für Dreifamilienhäuser} \\ = 2,50 \% \pm 0,90 \% \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts} \\ = 2,50 \% \end{array}$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$49.000 \text{ €} * 0,0250 = 1.225 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$15.984 \text{ €} - 1.225 \text{ €} = 14.759 \text{ €}$$

$$\text{Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1 b)} = 35 \text{ Jahre}$$

$$^6 \text{ Verwaltungskosten: } 4 * 312 \text{ €} = 1.248 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 330 \text{ m}^2 * 12 \text{ €/m}^2 = 3.960 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 21.600 \text{ €} * 0,02 = 432 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 5.640 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 26 \%$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
 von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 35
 Jahren = 23,145

Gebäudeertragswert:
 14.759 € * 23,145 = 341.597 €

= rd. **342.000 €**

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	49.000 €
• Gebäudeertragswert	=	342.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 50.000 €

Summe	=	341.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

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

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

3.4.1 Gebäudefaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke veröffentlicht. Mit den Einflussgrößen Baujahr, Wohnfläche, Bodenrichtwert und Grundstücksgröße lässt sich der

Vergleichswert für Dreifamilienhäuser in Morsbach der Baujahre 1880 bis 2000 nach der folgenden Formel bestimmen, abgeleitet durch eine multiple Regressionsanalyse aus 49 Kaufpreisen:

$$-1.557,7 * (2022 - \text{Baujahr}) + 908,7 * \text{Wohnfläche} \\ + 565,5 * \text{Bodenrichtwert} + 75,0 * \text{Grundstücksgröße} + 87.207,8$$

Mit den Einflussgrößen des Bewertungsobjekts ergibt sich folgender Wert:

$$-1.557,7 * (2020 - 1978^7) + 908,7 * 330 \\ + 565,5 * 80 + 75,0 * 617 + 87.207,8 \quad = \text{ rd. } \mathbf{413.000 \text{ €}^8}$$

3.4.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses ist für Dreifamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich ein Rohertragsfaktor von 20,7 mit einer Standardabweichung von $\pm 4,0$ angegeben. Hierbei handelt es sich um einen Mittelwert, der im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. durch Zu- oder Abschläge anzupassen ist.

Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage ein Abschlag vom Mittelwert in Höhe von 10 % als marktangemessen angesehen: $20,7 * 0,90 = \text{ rd. } 18,5$. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.3.2 folgender Wert:

$$21.600 \text{ €} * 18,5 \quad = \text{ rd. } \mathbf{400.000 \text{ €}}$$

3.4.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter Ziffer 3.4.1 und unter Ziffer 3.4.2 über den Gebädefaktor und den Rohertragsfak-

⁷ fiktives Baujahr gemäß Ziffer 3.2.2.1 b)

⁸ Dies entspricht einem Gebädefaktor von rd. 1.250 €/m² (bezogen auf 330 m² WF).

tor abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig zu:

$$(413.000 \text{ €} + 400.000 \text{ €}) : 2 - 50.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{356.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **353.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **341.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3 = **356.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 3,5 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau bebauten Grundstücks Siedenberger Straße 180 in Morsbach-Siedenberg wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände in Anlehnung an den Sachwert ermittelt zu:

350.000 €

5. Ersatzwertermittlung

Die im Grundbuch von Morsbach auf dem Blatt 2.954 in der Abteilung II unter der lfd. Nrn. 3 und 4 eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht sowie Kanalleitungsrecht -und Betretungsrechtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks Siedenberger Straße 178 (Flurstücke 314, 315 und 372) stellt für das zu bewertende

Grundstück eine Belastung dar. Über das zu bewertende Flurstück verläuft vor dem Wohnhaus die Zufahrt zu der Pkw-Garage auf dem Nachbargrundstück. Belastet ist eine Fläche von rd. $18 \text{ m} * 3 \text{ m} = \text{rd. } 54 \text{ m}^2$. Als Belastung soll der Bodenwert dieser Fläche gemäß Ziffer 3.2.1 zu 50 % angesetzt werden: $54 \text{ m}^2 * 80 \text{ €/m}^2 * 0,50 = \text{rd. } 2.000 \text{ €}$.

Der Ersatzwert wird somit angegeben mit:

2.000 €

6. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenberechnung
6. Übersichtskarten
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
9. Bauzeichnungen
10. Fotografische Aufnahmen
11. Ermittlung der marktüblichen Miete

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 30.06.2023

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

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

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

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen
Kreis:**

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁹

**Freistehendes, straßenseitig II-geschossiges,
rückseitig III-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem
Dachgeschoss und einem Garagenanbau**

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Betonkellersteine und Zementschwemm- bzw. Kalksandsteine
Außenwandflächen	Wärmedämmputz vorn und links, rückseitig und rechts Schabeputz, Sockel mit Glattputz, tlw. mit Mosaik- fliesen, Garagenanbau mit Schabeputz
Decken	Betondecken, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (rd. 32°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Garagenanbau mit Flachdach
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteine	Mauerwerk mit Kunstschiefer- verkleidung
Hauseingangstür	Metalltür mit Isolierverglasung, Seitenteil mit Einfachglas
Hauseingangsüberdachung	Betonplatte auf Mauerwerk

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen

noch Anlage 3

KG-Eingangstür	Metalltür mit einfachverglastem Lichtausschnitt (Drahtglas) und Kunststoffrolllade, zusätzlich eine Holztür mit einfachverglastem Lichtausschnitt
Garagentore oben u. unten	Metalldeckenschwingtore
Treppenhaus	Betontreppen mit Kunststein und Mosaikfliesen, Metallgeländer mit kunststoffummantelten Handläufen, Boden mit Kunststein
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, im Wohnbereich im KG in Metall mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Dachflächenfenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen	tlw. furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. Holztüren in Stahlzargen, Türleibungen tlw. mit Mosaikfliesen, im KG Metalltüren, tlw. mit Lichtausschnitt, tlw. mit Drahtglas, Wohnungseingangstüren tlw. in Metall mit Drahtglaslichtausschnitt
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich und Tapeten, tlw. Rauputz, in den Sanitärräumen Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, Außenwände tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet, Decken tlw. mit Paneelen, tlw. mit Styropor verkleidet

noch Anlage 3

Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat-, PVC- bzw. Fliesenbelag
Heizung	Nachtspeicheröfen
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	- EG u. OG: je ein Bad mit Wanne und Handwaschbecken; je ein WC-Raum mit WC und Handwasch- becken - DG u. KG: je eine Duschbad mit Dusche, WC und Hand- waschbecken
Elektrische Installation	in einfacher bzw. normaler Ausführung
Balkone	Betonkragplatten mit Kunststein, Metallgeländer, Balkon im OG mit Überdachung mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten
Sonstiges	- Hebeanlage im KG - Garagenanbau mit Wasser- und Stromanschluss

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.8) zu entnehmen.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundflächen
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

a) Mehrfamilienhaus

$$13,50 * 10,00 * 4 = 540,00 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{540 \text{ m}^2}$$

b) Garagenanbau

$$3,00 * 6,25 * 2 = 37,50 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{38 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

Wohnflächenberechnung ¹⁰ aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

a) Wohnung im Kellergeschoss

Zimmer	$4,89 * 4,25$	=	20,78 m ²
Zimmer	$4,31 * 4,20$	=	18,10 m ²
Zimmer	$1,92 * 3,63$	=	6,97 m ²
Küche	$2,03 * 3,17 - 0,52 * 1,38$	=	5,72 m ²
Duschbad	$1,31 * 3,21 + 0,78 * 0,82$	=	4,84 m ²
Flur I	$1,08 * 3,45 + 1,38 * 3,27$ $+ 1,28 * 0,57$	=	8,97 m ²
Flur II	$1,21 * 4,83$	=	5,84 m ²

Summe		=	71,22 m ²
		=	rd. 71 m²

b) Wohnung im Erdgeschoss

Wohnzimmer	$5,18 * 4,45 + 0,28 * 0,77$	=	23,27 m ²
Schlafzimmer	$3,76 * 4,45$	=	16,73 m ²
Kinderzimmer	$2,45 * 4,44$	=	10,88 m ²
Kinderzimmer	$3,21 * 2,98$	=	9,57 m ²
Küche	$3,81 * 4,74 + 2,71 * 0,30$	=	18,87 m ²
Bad	$2,33 * 3,25 - 0,30 * 0,30$	=	7,48 m ²
WC-Raum	$1,35 * 1,22 - 0,32 * 0,32$	=	1,54 m ²
Flur	$1,35 * 7,65$	=	10,33 m ²
Loggia / Balkon	$(4,50 * 1,27 - 0,30 * 0,30$ $- 0,30 * 0,25) * 0,50$ $+ 0,88 * 4,06 * 0,25$	=	3,67 m ²

Summe		=	102,34 m ²
		=	rd. 102 m²

¹⁰ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 5

c) Wohnung im Obergeschoss

Wohnzimmer	5,22 * 4,47	=	23,33 m ²
Schlafzimmer	3,75 * 4,45	=	16,69 m ²
Kinderzimmer	2,50 * 4,46	=	11,15 m ²
Kinderzimmer	3,23 * 2,99	=	9,66 m ²
Küche	3,81 * 4,73 + 2,45 * 0,29	=	18,73 m ²
Bad	2,34 * 3,15	=	7,37 m ²
WC-Raum	1,30 * 1,18	=	1,53 m ²
Flur	1,35 * 7,65	=	10,33 m ²
Loggia / Balkon	(4,50 * 1,27 - 0,30 * 0,30 - 0,30 * 0,25) * 0,50 + 0,88 * 4,06 * 0,25	=	3,67 m ²

Summe		=	102,46 m ²
		=	rd. 102 m²

d) Wohnung im Dachgeschoss

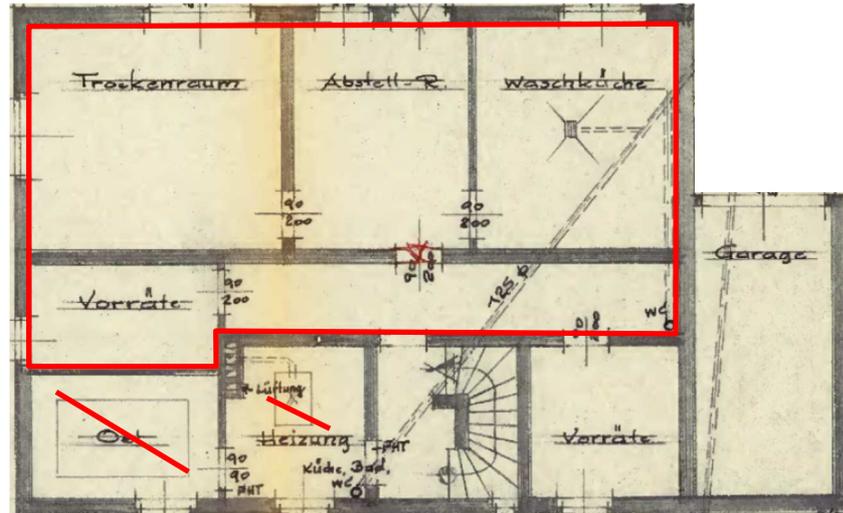
Wohn-/Schlafraum	8,09 * (5,82 - 1,30/2) - 0,92 * 1,30/2 - 0,34 * (0,78 + 1,30/2)	=	40,74 m ²
Küche	3,32 * (3,04 - 0,78/2)	=	8,80 m ²
Duschbad	2,88 * (1,00 - 0,46/2) - 0,15 * 0,50	=	2,14 m ²
Flur	1,24 * (3,16 - 0,78/2)	=	3,44 m ²

Summe		=	55,12 m ²
		=	rd. 55 m²

Wohnfläche insgesamt = rd. **330 m²**

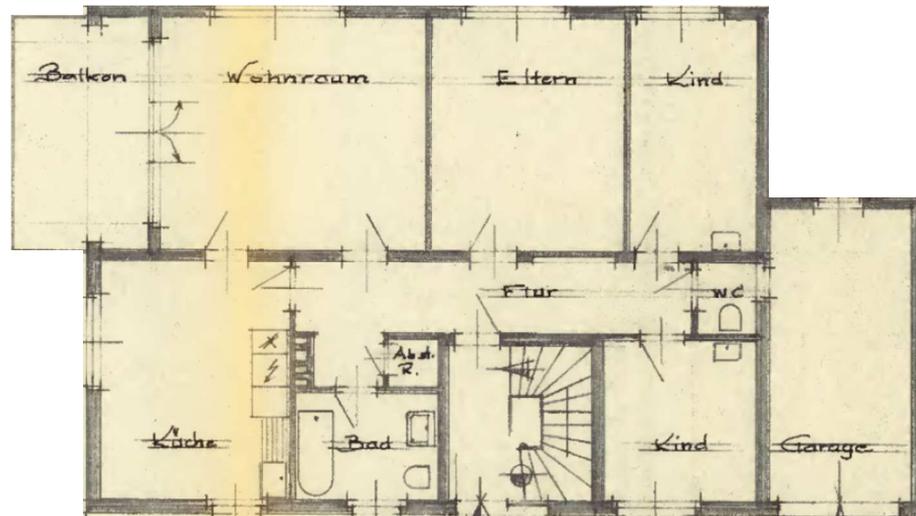
Bauzeichnungen

Anlage 9.1



- tatsächliche Nutzung tlw. abweichend: rot = Wohnung -

Kellergeschoss

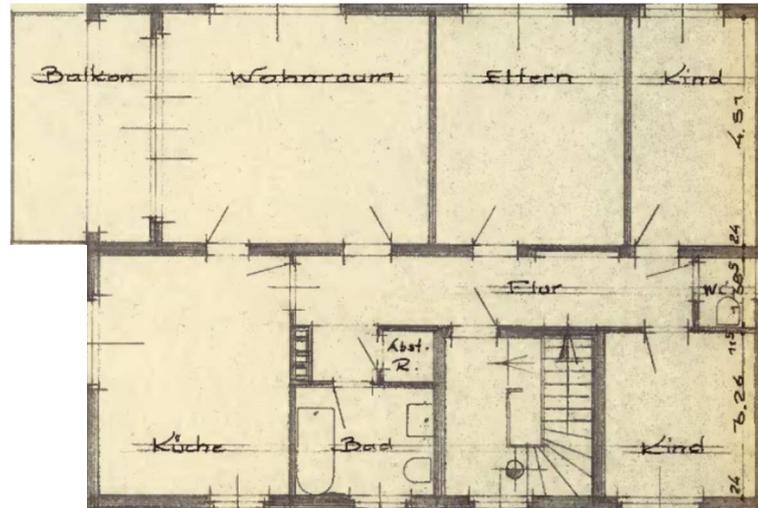


- tatsächlicher Ausbau geringfügig abweichend -

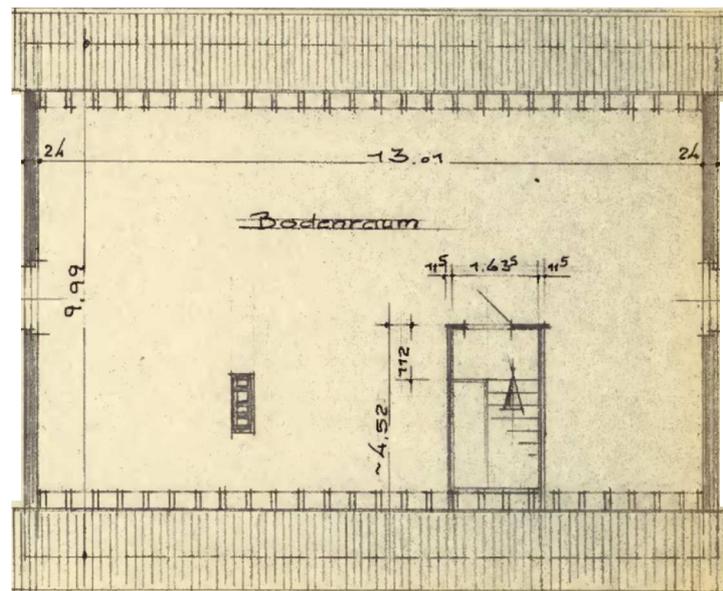
Erdgeschoss

Bauzeichnungen

Anlage 9.1



- tatsächlicher Ausbau geringfügig abweichend -
Obergeschoss



- tatsächliche Nutzung abweichend: Wohnung -
Dachgeschoss