

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Freistehendes Einfamilienhaus**

Adresse **51570 Windeck, Ortsteil Lüttershauen,
Heisbergstr. 6**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 8/23**

Wertermittlungstichtag **3. Januar 2024**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
koetter-rolf@gmx.de

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug usw.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 - 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	9
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	13
Bauliche Anlagen	16
Sonstiges	22
3 Wertermittlung	23
Verfahrenswahl	23
Bodenwerte	24
3.1 Ertragswertverfahren	26
Rohertrag	26
Bewirtschaftungskosten	28
Liegenschaftszinssatz	29
Ertragswert	30
3.2 Sachwertverfahren	32
Herstellungswert der baulichen Anlagen	33
Vorläufiger Sachwert	35
4 Verkehrswerte	36

Anlagen

Anlage 1	Fotos	6 Fotos
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 18.09.2023	1 Seite
Anlage 4	Grundrisse, Schnitte, Lageplan und Ansichten	9 Seiten
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 100.000	9
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 10.000	10
Abbildung 4	Heisbergstraße, Blickrichtung Süd	10
Abbildung 5	Heisbergstraße, Blickrichtung Nord	11
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 7	Ortslagenabgrenzung Lüttershausen, M ca. 1 : 2.000	13
Abbildung 8	Lageplan M ca. 1 : 300	14
Abbildung 9	Ansichten	16
Abbildung 10	Schnitte, M ca. 1 : 150	17
Abbildung 11	Erdgeschoss, M ca. 1 : 150	18
Abbildung 12	Obergeschoss, M ca. 1 : 150	19

Tabellen

Tabelle 1	Ertragswert	31
Tabelle 2	Kostenkennwerte	33
Tabelle 3	Vorläufiger Sachwert	35

Übersicht

Freistehendes Einfamilienhaus in 51570 Windeck-Lüttershausen, Heisbergstr. 6	
Zu bewerten sind drei zusammen rd. 900 m ² große Grundstücke mit einem nicht unterkellerten, überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhaus in Fachwerkbauweise. Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. Die Wohnfläche wurde 1985 durch den Ausbau von Wirtschaftsräumen auf rd. 180 m ² verdoppelt.	
Eine Innenbesichtigung kam nicht zustande. Die fehlenden Erkenntnisse werden durch geeignete Annahmen ersetzt. <u>Die tatsächlichen Eigenschaften können stark von den Annahmen abweichen.</u>	
fiktives, maßgebliches Baujahr	1964
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	03.01.2024

Bodenwert der 898 m ² großen Grundstücke	56.600 €
---	----------

Jahresrohertrag	10.070 €
Bewirtschaftungskosten	33%
Gebäudereinertrag je Jahr	rd. 5.930 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 20 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,5 %)	17,17
Ertragswert	<u>158.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	172.000 €
Sachwertfaktor	+13 %
Sachwert	<u>194.000 €</u>

Verkehrswerte (siehe S. 38)	
BV-Nr. 2, Flurstück 123, 810 m ² , bebaut	170.400 €
BV-Nr. 4, Flurstück 122, 57 m ² , unbebaut	3.600 €
BV-Nr. 5, Flurstück 134, 31 m ² , unbebaut	2.000 €

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 06.07.2023, Geschäfts-Nr. 2 K 8/23; beauftragt mit Schreiben vom 21.08.2023.

Bewertungsobjekt Die zu bewertenden Grundstücke liegen in
51570 Windeck, Ortsteil Lüttershausen, Heisbergstraße 6
Es handelt sich um drei insgesamt rd. 900 m² große Grundstücke mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus. Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. Die Wohnfläche wurde 1985 durch den Ausbau von Wirtschaftsräumen auf rd. 180 m² verdoppelt.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Grundbuchs vom 13.07.2023
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Höhe Blatt 425
ist als Eigentümerin eingetragen
N. N., geboren am
für die Grundstücke Gemarkung Höhe Flur 6

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	123	Gebäude- und Freifläche, Heisbergstraße 6	810 m ²
4	122	Gebäude- und Freifläche, Heisbergstraße	57 m ²
5	134	Gebäude- und Freifläche, Heisbergstraße	31 m ²

Ortsbesichtigungen Die erste Ortsbesichtigung des Äußeren wurde von mir am 19.09.2023 durchgeführt. Hausbewohner wurden nicht angetroffen.

Mit Schreiben vom 11.10.2023 unterbrach das Gericht die Bearbeitung, um erneut Kontakt mit der Eigentümerin aufzunehmen. Mit Schreiben vom 22.12.2023 erbat das Gericht die Weiterbearbeitung. Die abschließende Ortsbesichtigung wurde von mir am 03.01.2024 durchgeführt. Sie musste sich auf das Äußere beschränken. Die Eigentümerin reagierte auf mehrere Schreiben nicht.

Die fehlenden Erkenntnisse werden durch geeignete Annahmen ersetzt. Die tatsächlichen Eigenschaften können stark von den Annahmen abweichen. Pauschale Abschläge werden jedoch nicht vorgenommen.

¹ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 03.01.2024, der Tag der letzten Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 03.01.2023 abgeschlossen.

wichtiger Hinweis: Bewertung vorrangig nach Daten aus dem Oberbergischen Kreis

Windeck gehört zum Rhein-Sieg-Kreis. Dieser Kreis hat seinen Schwerpunkt in der Nähe des Rheins. Windeck als östlichste und ärmste Gemeinde fällt aus dem Rahmen. Dies zeigt sich exemplarisch an den Bodenwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser: Für gute Lagen in Windeck sind 120 €/m² zu zahlen, in sämtlichen anderen Gemeinden des Kreisgebietes mindestens 290 €/m², meist aber über 500 €/m².² Es liegt auf der Hand, dass die Auswertungen der Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss die Wertverhältnisse in Windeck nur schwer abbilden können.

Wesentlich mehr Erfahrungen mit einem Bodenmarkt wie in Windeck hat der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis. Die südlichen Gemeinden dieses Kreises grenzen an Windeck oder liegen ganz in der Nähe. Innerhalb des Oberbergischen Kreises bilden die südlichen Gemeinden für die Auswertung der Kaufpreise häufig eine eigene Region. Deren Wirtschaftskraft entspricht eher der in Windeck (Bodenwerte für gute Lagen 95 - 180 €/m²).³

In langjähriger Praxis hat sich erwiesen, dass die wichtigen Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis wesentlich besser auf Grundstücke in Windeck zutreffen als die entsprechenden Daten des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis. Deshalb werden in diesem Gutachten vorrangig die Daten aus dem Oberbergischen Kreis genutzt.

Selbstnutzung, wahrscheinlich ohne, gewerbliche Nutzung

Im Auftragschreiben stellte das Amtsgericht einige Fragen. Diese beantworte ich wie folgt:

- Nach Angaben von Nachbarn wird das Haus ausschließlich von der Eigentümerin bewohnt.
- Auf dem Grundstück ist wahrscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- Wegen der verweigerten Innenbesichtigung kann keine Aussage zum Vorhandensein von Zubehör gemacht werden. Das gleiche gilt für Maschinen und Betriebseinrichtungen.
- Die Gebäude sind nicht auf andere Grundstücke übergebaut.
- Denkmalschutz besteht nicht.
- Die Bauakte enthält keine baubehördlichen Beanstandungen.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 13.07.2023
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis zum Stichtag 01.01.2023

² GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023, S. 33

³ GMB OBK 2023, S. 59

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 18.09.2023
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Windeck über das Planungsrecht im September in 2023
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Windeck über die Erschließungssituation vom 22.09.2023
- mündliche Auskunft der Gemeindewerke zum Kanalanschlussbeitrag vom 25.09.2023
- schriftliche Auskünfte des Rhein-Sieg-Kreises über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster vom 27.09.2023 und im Baulastenverzeichnis vom 25.09.2023
- Sterbeurkunde, Standesamt Windeck Sterberegister Nr. S 83/2009
- mündliche Auskünfte von Nachbarn

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

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

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden verschiedene Vorgängerrichtlinien (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertrichtlinie und WertR) zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt.

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2017) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2023) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2023 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf. Grundstücksmarktbericht 2023. Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rhein-Sieg-Kreis.

- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2023
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2023

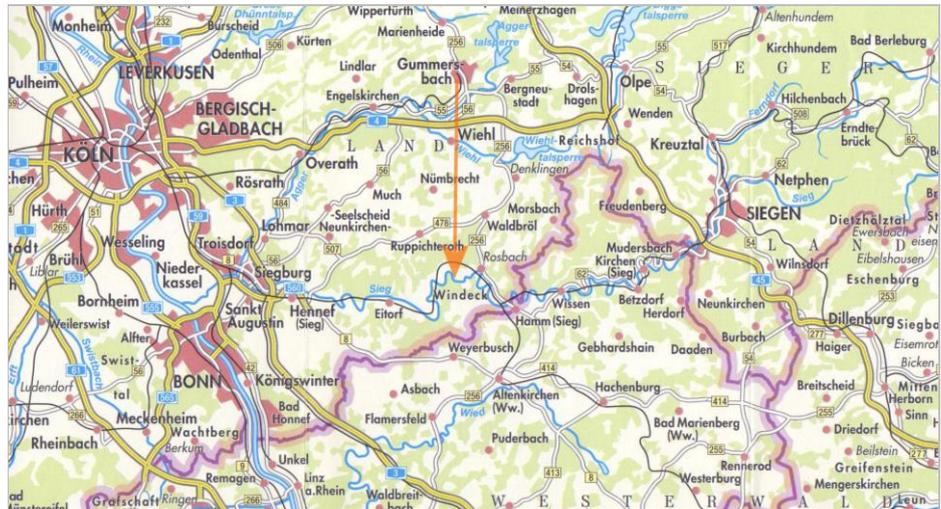
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Windeck entstand 1969 durch den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden. Windeck liegt im Osten im Osten des Rhein-Sieg-Kreises und hat ca. 20.000 Einwohner in 67 Ortschaften.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 1.000.000

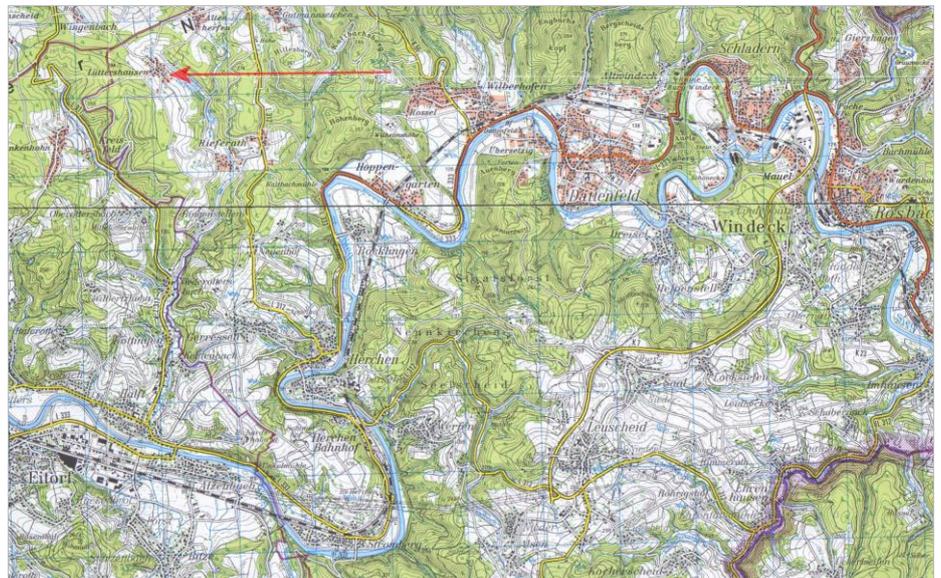


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Lüttershausen, knapp 10 km westlich von Rosbach, der bevölkerungsreichsten und als Zentrum fungierenden Ortschaft der Gemeinde

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 100.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2002

Verkehrsanbindung

nächster Bahnhof in Windeck-Dattenfeld knapp 8 km m entfernt; vom Bahnhof Windeck-Dattenfeld mit der S-Bahn nach Köln Hbf. ca. 1 Std.

nach Dattenfeld rd. 10 Min. mit dem Pkw oder 55 Min mit dem ÖPNV

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 10.000



Parkplätze

Es gibt einige öffentliche Abstellmöglichkeiten für Pkw. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich einige Stellplätze und zwei Garagen.

Abbildung 4
Heisbergstraße,
Blickrichtung Süd

Haus Nr. 6 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser und ehemals landwirtschaftliche Nebengebäude geprägt.

Abbildung 5
Heisbergstraße,
Blickrichtung Nord

Haus Nr. 6 ist mit dem
Pfeil gekennzeichnet.

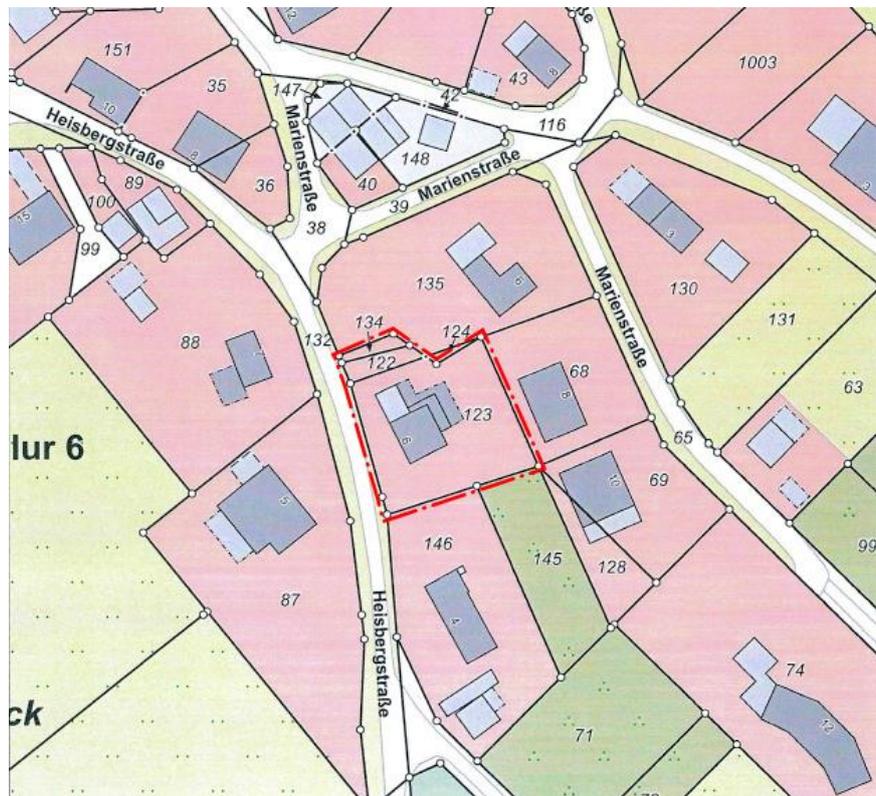


Immissionen

Das Grundstück wird durch Verkehrsemissionen kaum belastet. Andere störende
Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Abbildung 6
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 3)



© Gemeinde Windeck 2023

Grundstückszuschnitt
und Ausnutzbarkeit

Die Grundstücke haben eine gut nutzbare Form. Die Straßenfrontlänge beträgt 34
m, die maximale Tiefe 32 m.

Die Grundstücke fallen nach Süden und nach Osten um ca. 2 m ab.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist sehr wahrscheinlich möglich (siehe S. 13 f.).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 70 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 24). Dieser Richtwert gilt für höchstens zweigeschossige Gebäude.

Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine unterdurchschnittliche Wohnlage an. ⁴

⁴ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023, S. 33: In Windeck wurden folgende mittlere Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Wohnbauten gezahlt: gute Wohnlagen 120 €/m², mittlere Wohnlagen 110 €/m², einfache Wohnlagen 60 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

selbstgenutztes Einfamilienhaus

Das Haus wird wahrscheinlich von der Eigentümerin vollständig selbst ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält außer der Anordnung zur Zwangsversteigerung, die nicht werterheblich ist, weil ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse laut § 9 (2) ImmowertV bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden dürfen, nur zu dem zu bewertenden Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 123, 810 m² groß) zwei weitere Einträge:

- eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung und
- ein Altenteil.

Beide wurden 1978 zugunsten des damaligen Eigentümerhepaars eingetragen. Die Rechte für den Ehemann wurden 1985 gelöscht. Durch Sterbeurkunde ist belegt, dass die Ehefrau 2009 gestorben ist. Die Rechte sind erloschen.

Baulasten

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

Abbildung 7 Ortslagenabgrenzung Lüttershausen, M ca. 1 : 2.000

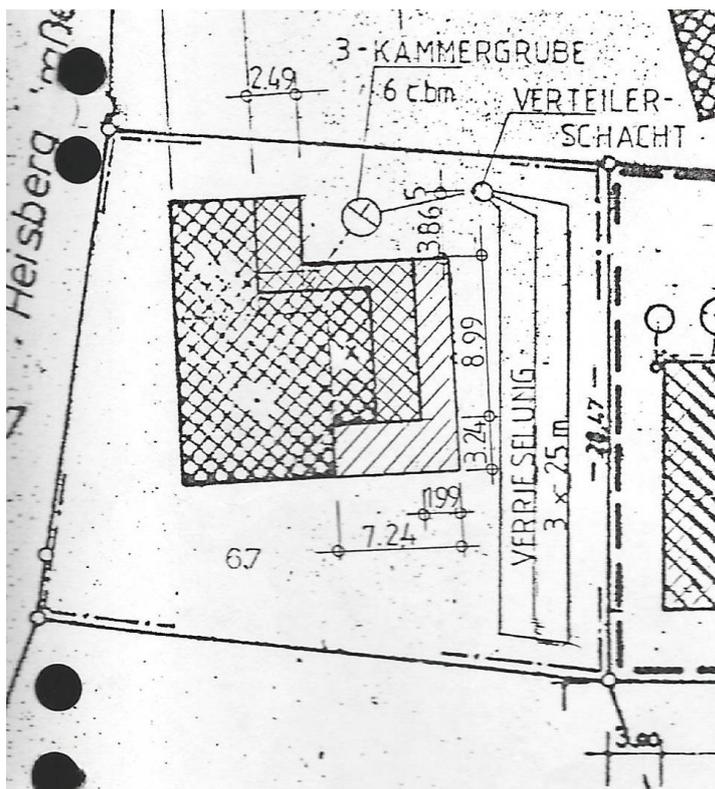


Baurecht

Das Grundstück liegt im Bereich einer Satzung zur Ortslagenabgrenzung (siehe Abbildung 7). Die zu bewertenden Grundstücke liegen gemäß dieser Satzung vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches. Somit sind sie als Bauland anzusehen.

Eine Erweiterung durch Anbauten ist wegen ausreichender Mindestgrenzabstände an mehreren Seiten sehr wahrscheinlich möglich.

Abbildung 8
Lageplan
M ca. 1 : 300
(siehe Anlage 4)



Baugenehmigungen

Es gibt eine Bauakte für zwei Bauvorhaben.

- Mit dem Bauschein 1008/50 vom 27.10.1950 wurde der Ausbau einer Wohnung in einem bestehenden Wirtschaftsgebäude genehmigt. In der Baubeschreibung heißt es:

„Das Anwesen liegt in der Ortschaft Lüttershausen und besteht aus einem Wohnhaus mit Scheune und Stallung.

Das vordere Wohnhaus mit Scheune ist zweigeschossig aus Eichenholzfachwerk und Balkendecke unter Falzziegeldachdeckung errichtet und enthält Flur, Wohnküche, zwei Schlafzimmer, Scheune mit Tenne und Bansen. Nach hintenan ist der Stall, Wirtschaftsraum, Hühnerstall, Backofen, Abort und darüber Fruchtspeicher angebaut.

Der linksseitig vom Kochraum resp. Flur liegende Vorratsraum wird zur Wohnküche und der darüber liegende Speicherraum zum Schlafzimmer eingerichtet mit besonderem Zugang und seitlichem Treppenaufgang. Unter der Wohnküche wird ein Keller angelegt. Auch wird ein neuer Kamin hochgeführt, sodass die Wohnung mit ca. 30 m² Wohnfläche, eigenem Zugang und Treppenaufgang völlig abgeschlossen ist. Nur der an der Hinterfront liegende Abort ist gemeinschaftlich.“

Einen Abnahmeschein für diese Baumaßnahme enthält die Bauakten nicht.

- Mit dem Bauschein 63.1/BF3136/85 vom 12.02.1985 wurde der Um- und Ausbau der vorhandenen Scheune zu Wohnzwecken genehmigt.

Laut Baubeschreibung sollten die Außenwände aus 24 cm starken Gasbetonsteinen gemauert werden. Der Gebäudeteil sollte Holzfenster mit Isolierverglasung erhalten und an die Klärgrube mit Untergrundverrieselung angeschlossen

werden.

Durch diese Baumaßnahme wurde die Wohn- und Nutzfläche im Erdgeschoss um rd. 65 m² und im Obergeschoss um rd. 25 m² vergrößert.

In einem Nachtrag zu diesem Bauschein wurde mit Bauschein 63.1-V2-BF 3136 b vom 17.01.1986 zusätzlich die Errichtung einer Terrasse genehmigt.

Die rd. 40 m² große Terrasse sollte auf dem Erdgeschossniveau L-förmig an die Ostseite und die Südseite angebaut werden. In der Baubeschreibung heißt es:

„Die Wände werden in Hbl 2 errichtet, verputzt und mit Isolieranstrich versehen. Der entstehende Hohlraum wird mit verdichteten Bruchsteinmaterial verfüllt mit einer Stahlbetondecke abgeschlossen. Die Terrasse erhält einen frostsicheren Plattenbelag und wird mit einem Holzgeländer umwehrt.“

Die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung wurde erst am zweiten 20.06.1994 durchgeführt. Mit Schreiben vom 09.08.1994 wurde bescheinigt, „dass die bauliche Anlage der Genehmigung entsprechend ausgeführt worden ist.“

Ich gehe deshalb davon aus, dass sämtliche bauliche Anlagen auf den zu bewertenden Grundstücken baurechtlich einwandfrei errichtet sind.

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Windeck teilte mit:

„Die Heisbergstraße ist bisher nicht erstmalig endgültig hergestellt. Bei einem Ausbau würde ein Erschließungsbeitrag von erfahrungsgemäß 30-45 €/m² Grundstücksfläche erhoben. Ein derartiger Ausbau ist in absehbarer Zeit nicht geplant.“ ⁵

Erfahrungsgemäß vermeidet die Gemeinde nicht unbedingt erforderliche Straßenbaumaßnahmen in dörflichen Siedlungen. Außerdem ist der Ausbau der Straße wegen der Randlage des Grundstücks wenig wahrscheinlich. Auf eine Berücksichtigung möglicher Erschließungsbeiträge wird deshalb hier verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei sofortiger Fälligkeit der Erschließungsbeitrag mindestens rd. 27.000 € betragen würde.

Das Grundstück ist seit fast 20 Jahren an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Kanalanschlussbeiträge sind bezahlt.

⁵ Erstaunlich ist der angegebene relativ hohe Erschließungsbeitrag. In der Vergangenheit wurde er in der Regel mit nur der Hälfte angesetzt. Nach Auskunft der zuständigen Stelle sind jedoch die Kosten für Tief- und Straßenbaumaßnahmen stark gestiegen.

Bauliche Anlagen

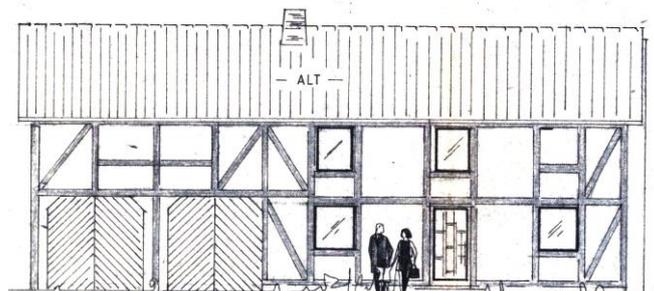
Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

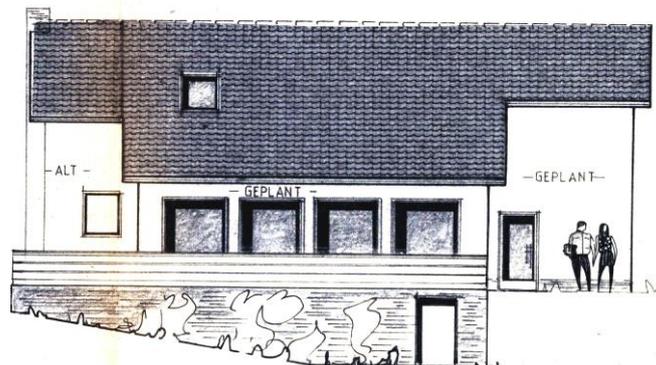
Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Fehlende Erkenntnisse werden durch plausible Annahmen ersetzt. Die tatsächlichen Eigenschaften können stark von den Annahmen abweichen.

Abbildung 9 Ansichten

(siehe Anlage 4)



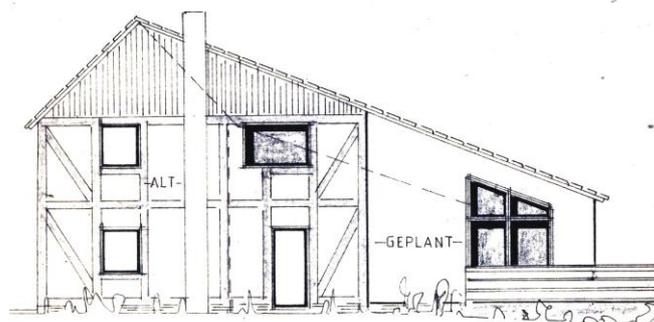
Ansicht Straßenseite (Westen)



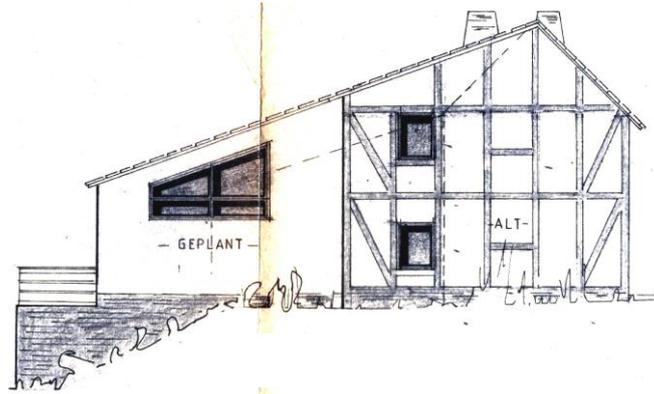
Ansicht Rückseite

Fotos

Ein Foto der straßenseitigen Ansicht befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1.



Ansicht Südseite



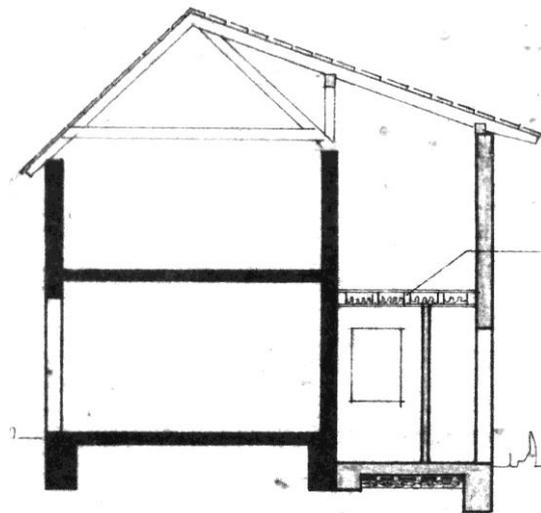
Ansicht Nordseite

Grundrisszeichnungen

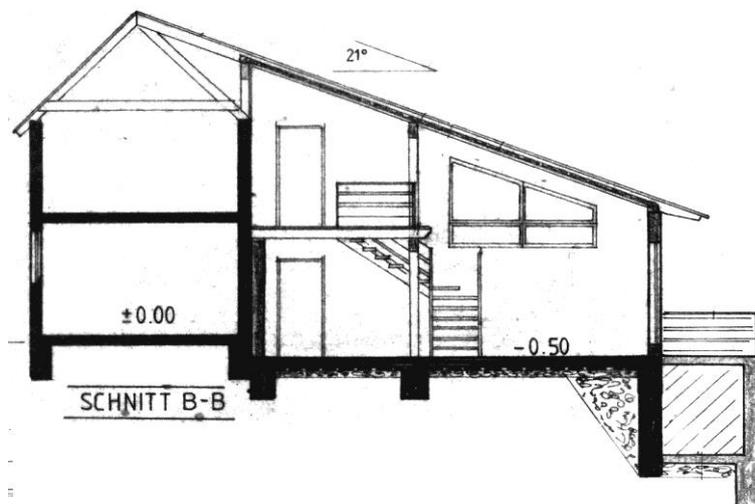
Die Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Sie sind mit Bemaßung in Anlage 4 wiedergegeben.

Abbildung 10 Schnitte, M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

Bauweise und Ausstattung

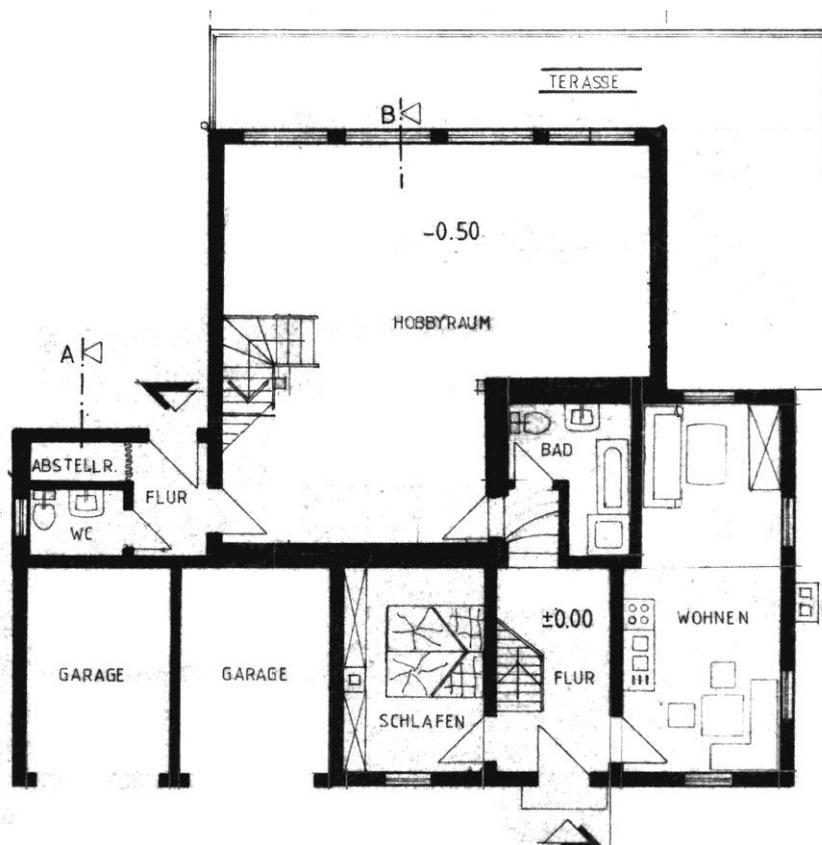
▪ Zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Anbau eingeschossig
Folgende Angaben wurden der Baubeschreibung der Baumaßnahme von 1985 entnommen:

- Bodenplatte: 20 cm aus Beton B 15
- Außenmauerwerk: Gasbetonsteine 24 cm
- Innenmauerwerk: Hbl 2 24 cm
- Dacheindeckung: Frankfurter Dachpfannen
- Untersicht: Verbretterung, 10 cm Dämmung mit Dampfsperre
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Innentreppe: Fertigelement typengeprüft
- Boden: Dämmung 4 cm, Estrich 4 cm, Keramikbelag

Abweichend von den Zeichnungen ist die große Terrasse nicht gebaut worden.

Es ist auch fraglich, welchen Ausbaustandard der große Hobbyraum im Erdgeschoss aufweist.

Abbildung 11
Erdgeschoss,
M ca. 1 : 150
(siehe Anlage 4)



Feststellungen von außen

Weil die Eigentümerin auf schriftliche Bitten um eine Innenbesichtigung nicht reagierte, entschloss ich mich anlässlich der Ortsbesichtigung anderer Grundstücke am 02.10.2023 die Eigentümerin aufzusuchen und von den Vorteilen einer Innenbesichtigung zu überzeugen.

Ich fand das Grundstück so vor, wie bei der Ortsbesichtigung am 19.09.2023. Bei der letzten Ortsbesichtigung am 03.01.2024 war das Bild unverändert.: Zwei Kleinwagen waren vor dem Wohnhaus abgestellt. Baumaterialien lagen ungeordnet offensichtlich seit einiger Zeit vor und neben dem Haus.

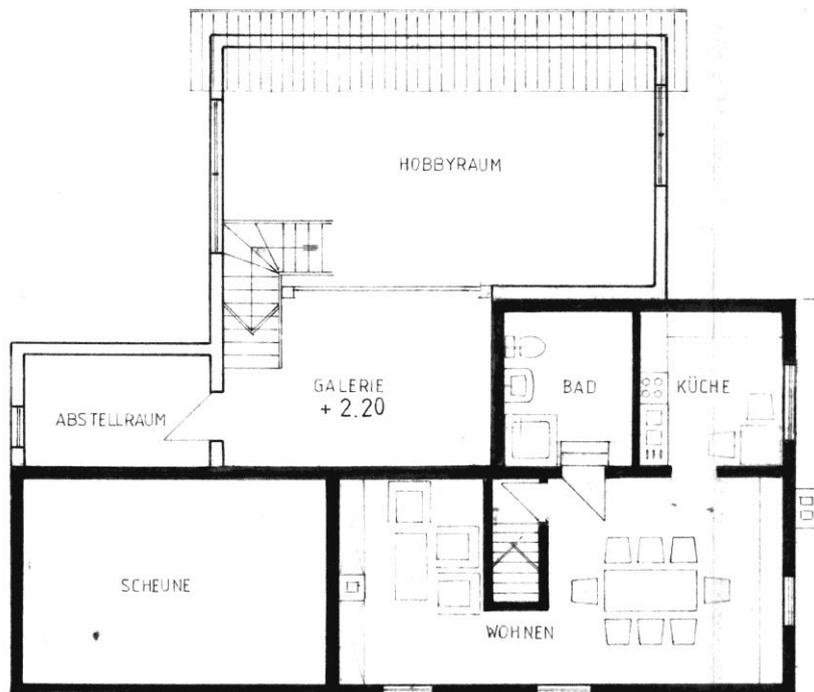
Der Zugang zu Hauseingangstür war durch Gestrüpp und Abfälle erschwert. Die Hauseingangstür war offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr der Zugang zum Wohnhaus. Nach Betätigung der Schelle war kein akustisches Signal zu vernehmen.

Damals habe ich vermutet, dass das Haus derzeit durch eine der großen Doppeltore betreten wird. Hier gab es jedoch keine Möglichkeit, sich anzukündigen. Deshalb habe ich diesen Weg nicht beschritten.

Auf der Suche nach einem anderen Zugang, habe ich das Grundstück im Süden betreten. Hier war die Rasenfläche kurz gemäht. Aber auch auf dieser Seite war kein Hauseingang zu erkennen. Zu erkennen war aber, dass die genehmigte Terrasse offensichtlich nicht gebaut worden ist und dass einige Öffnungen im Südgiebel keine Fenster erhalten haben.

Eine Nachfrage bei zwei Nachbarn ergab, dass das Haus noch bewohnt wird. Einer der Nachbarn gab an, dass die Eigentümerin nach dem Tod ihres Mannes vor ca. zwei Jahren sehr zurückgezogen lebe.

Abbildung 12
Obergeschoss,
M ca. 1 : 150
(siehe Anlage 4)



Zustand

Das Grundstück macht einen überwiegend ungepflegten Eindruck.

Die nicht geschlossenen Fensteröffnungen im Südgiebel haben diesen Zustand nach Angaben eines Nachbarn seit Jahrzehnten. Der Eigentümer sei vor seinem Tod jahrelang arbeitslos gewesen. Es ist deshalb plausibel anzunehmen, dass Instandhaltungsmaßnahmen vernachlässigt worden sind.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. Die Fachwerkbauweise lässt auf ein Baujahr vor rd. 100 Jahren schließen.

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis verwendet seit Jahren durchgängig eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Dies schreibt nunmehr auch die neue ImmoWert V in Anlage 1 vor.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Demnach hätte das Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr, wenn es nicht modernisiert worden wäre.

- 1950 ist eine Kleinwohnung mit einer Wohnfläche von 30 m² aus einem Stall ausgebaut worden. Diese Baumaßnahme liegt 74 Jahre zurück und hat keine Auswirkung auf die Restnutzungsdauer.
- 1985, also vor rd. 40 Jahren, wurde durch Um- und Ausbau der Scheune die Wohnfläche um 90 m² erweitert und damit verdoppelt. Üblicherweise wird bei solchen umfassenden Baumaßnahmen auch die Ausstattung des Bestandes modernisiert. Im Bewertungsfall wird wegen des schlechten Pflegezustandes und sehr wahrscheinlich unterbliebener Instandhaltungsmaßnahmen hiervon nicht ausgegangen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt sich deshalb aus einer Hälfte der Wohnfläche ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer und der anderen Hälfte mit der regulären Restnutzungsdauer 40 Jahren.⁶

Die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das gesamte Gebäude wird geschätzt auf

20 Jahre

Das fiktive, maßgebliche Gebäudealter ergibt sich durch Abzug der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und beträgt

80 Jahre GND – 20 Jahre RND =

60 Jahre

und das fiktive, maßgebliche Baujahr beträgt

2024 Wertermittlungsstichtag – 60 Jahre Gebäudealter

1964

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt.

⁶ ImmoWertV, Anlage 2 „ ... kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.“

- Der straßenseitige Baukörper mit einer Tiefe von rd. 4,5 m und einer Breite von rd. 15,4 m ist zweigeschossig mit Satteldach. Auf 9,0 m Breite wird dieser Gebäudeteil wohnlich genutzt. Die entsprechende Bruttogrundfläche beträgt
9,0 m x 4,5 m * 3 Geschosse **122 m²**
- Der Rest mit einer Breite von 6,4 m wird im Erdgeschoss als Garage und im Obergeschoss als Scheune genutzt. Die entsprechende Bruttogrundfläche beträgt
6,4 m x 4,5 m * 3 Geschosse **86 m²**
- Der östlich daran anschließende Baukörper hat eine durchschnittliche Tiefe von 3,0 m und ist ebenfalls 15,4 m breit. Das Dach ist hier abgeschleppt mit einer Neigung von nur 21°. Dieser Teil des Gebäudes ist demnach als zweigeschossig mit Flachdach zu bewerten. Die entsprechende Bruttogrundfläche beträgt
15,4 m x 3,0 m * 2 Geschosse **92 m²**
- Der östlichste Teil mit dem Hobbyraum ist rund 9,0 m breit und rund 5,2 m tief. Dieser Teil des Gebäudes ist als eingeschossig mit Flachdach zu bewerten. Die entsprechende Bruttogrundfläche beträgt
9,0 m x 5,2 m * 1 Geschoss **47 m²**

Die Summe der Bruttogrundflächen beträgt **347 m²**

Der nicht wohnlich ausgebaute Teil des Gebäudes hat einen Anteil von 25 %.

Der eingeschossige Teil des Gebäudes hat einen Anteil von 14 %, der zweigeschossige von 26 % und der dreigeschossige von 35 %.

Wohn- und Nutzfläche

(WF/NF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entnommen.

<u>Erdgeschoss</u>		<u>Obergeschoss</u>	
Hobbyraum	56,0 m ²	Galerie	17,0 m ²
Schlafraum	11,0 m ²	Bad	9,0 m ²
Flur	9,5 m ²	Küche	8,0 m ²
Bad	5,5 m ²	Wohnen	32,0 m ²
Wohnen	22,5 m ²	Abstellraum	<u>4,0 m²</u>
Flur im Nordosten	3,0 m ²		70,0 m ²
WC	2,5 m ²		
Abstellraum	<u>1,0 m²</u>		
	111,0 m ²		

- Ohne Innenbesichtigung kann nicht beurteilt werden, ob der Hobbyraum im Erdgeschoss einen solchen Ausbaustandard hat, dass er - wie hier geschehen - vollständig auf die Wohnfläche angerechnet werden kann.

- Der Abstellraum im Nordosten wird zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet, weil er nahe bei Wohnräumen liegt.
 - Die nicht gebaute Terrasse kann nicht auf die Wohnfläche angerechnet werden.
- Diesem Gutachten wird folgende Wohnfläche zugrunde gelegt:

$$111,0 \text{ m}^2 + 70,0 \text{ m}^2 = \quad \quad \quad \mathbf{181 \text{ m}^2}$$

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster verzeichnet. Bei der Sichtung der Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Deshalb wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (Eignung als Baugrund, Altablagerungen) veranlasst. Es wird dementsprechend eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Heisbergstraße erschlossen.

Anmerkung

Die Grundstücke konnten nicht betreten werden. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der neuen ImmoWertV 2021 anhand von Vergleichspreisen (§§ 24-26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31– 34) ermittelt werden.

Das Wohngebäude ist mit seiner relativ großen Wohnfläche von 181m² als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nutzbar.

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“⁷ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden.
- Einfamilienhäuser oder Einliegerwohnungen können auch vermietet werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der Gutachterausschuss im benachbarten Oberbergischen Kreis weist seit 2018 sehr differenzierte Vergleichsfaktoren aus: Für nach 1951 errichtete freistehende Einfamilienhäuser mit und ohne Einliegerwohnung unterscheidet er drei Bodenrichtwertniveaus.⁸ Dies scheint auf den ersten Blick eine gute Bewertungsgrundlage. Sie leidet jedoch an einem grundsätzlichen Mangel: Die Berechnungsvorschriften für die Vergleichswerte sind zwar gut geeignet, um den Durchschnitt zu ermitteln. Sie bieten jedoch keine Handhabe, um die Abweichungen des spezifischen Bewertungsfalls vom Durchschnitt zu erfassen. Die erforderlichen Umrechnungskoeffizienten für wertrelevante Parameter sind für den Oberbergischen Kreis bisher noch nicht abgeleitet worden. Weil das Bewertungsobjekt wegen der relativ kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der unsicheren Informationslage infolge der verweigerten Innenbesichtigung stark vom Üblichen abweicht, ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht sinnvoll.

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab wird der Bodenwert dargestellt, weil er in beiden Verfahren benötigt wird.

⁷ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

⁸ GMB OBK 2023, S. 78

Bodenwerte

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte noch nicht aktualisiert. Er gibt zum Stichtag 01.01.2023 als Wert für das zu bewertende Grundstück an:

Bodenrichtwert	70 €/m ²
Nr.	418008
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Fläche	500-700 m ²

Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit

Die zu bewertenden Grundstücke sind zweigeschossig bebaut und faktisch beitragsfrei (siehe S. 15). Sie liegen in einem Dorfgebiet und vollständig innerhalb einer Ortslagenabgrenzung. Sie sind deshalb baureifes Land. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Das Hauptgrundstück ist mit 810 m² jedoch größer als die übliche Spannweite des Richtwertgrundstücks. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt hierfür einen Abschlag von 5 %. ⁹ Größere Grundstücke sollen individuell bewertet werden.

Betrachtet man die drei Grundstücke sinnvollerweise als wirtschaftliche Einheit, so haben Sie eine Fläche von 898 m². Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis empfiehlt einen Abschlag von 10 % bei einer Grundstücksgröße von 900 m² und der Größe des Richtwertgrundstücks von 600 m². ¹⁰ Diese Wertminderung erscheint angemessen.

Der Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit der drei zu bewertenden Grundstücke beträgt demnach

$$70 \text{ €/m}^2 * 898 \text{ m}^2 * 0,90 = 56.574 \text{ €}$$

rd. **56.600 €**

Bodenwert der Einzelgrundstücke

Die beiden kleineren Grundstücke werten das Hauptgrundstück auf. Auf ihnen können zwei überdachte Stellplätze angelegt werden. Die beiden Garagen im Wohnhaus könnten dann anderweitig genutzt werden.

Die beiden kleineren Grundstücke sind baurechtlich aber nicht erforderlich. Auch ohne sie würde der Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten. Sie können getrennt veräußert werden.

⁹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023, S. 42

¹⁰ GMB OBK 2023, S. 63

Sie können aber wegen ihrer geringen Größe nicht selbstständig bebaut werden. Der Kreis der Kaufinteressenten ist deshalb klein. Es ist fraglich, ob hierfür der angegebene Bodenwert erzielt werden kann.

Der Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit wird ausschließlich nach der Flächen-
größe auf die drei Grundstücke verteilt. Weil eine andere Verteilung spekulativ
wäre, bietet sich diese Vorgehensweise an, weil es das Zwangsversteigerungsver-
fahren erleichtert.

Der Bodenwert der Einzelgrundstücke ist wie folgt:

BV-Nr. 2, Flurstück 123, 810 m ²	51.000 €
BV-Nr. 4, Flurstück 122, 57 m ²	3.600 €
BV-Nr. 5, Flurstück 134, 31 m ²	2.000 €

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

- jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = jährlicher Reinertrag
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- * Kapitalisierung (Barwertfaktor: Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem Rohertrag handelt es sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmowertV um die „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge“. Diese Erträge ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Gebäudeversicherung, Grundsteuern) werden Nettokaltmiete genannt.

Mietspiegel

Für die Gemeinde Windeck gibt es keinen Mietspiegel. Mietspiegel im Rhein-Sieg-Kreis konzentrieren sich auf die Gemeinden im Bereich Bonn und Siegburg.

Ersatzweise wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Es wurde eine Straße außerhalb des Zentrums von Waldbröl in dörflichen Ortsteil

Rossenbach gewählt. Die Stadt Waldbröl hat wesentlich mehr zentralörtliche Funktionen als Windeck, von der Gemeinde Windeck ist aber der Großraum Bonn/Siegburg relativ gut auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Abfrage ergab einen Mietpreis von ¹¹

rd. 4,1 €/m² ± rd. 0,8 €/m²

Hierbei wurde die Wohnfläche mit 181 m² und das Baujahr mit 1964 (siehe S. 20) angegeben. Es wurde eine Modernisierung mit einem 1980-1989 üblichen Ausstattungsstandard angenommen.

Der angemessene Mietpreis wird in einem ersten Schritt eingeordnet bei

4,10 €/m²

Für Garagen wird der durchschnittliche Mietpreis mit 45 € angegeben (25-65 €). Angemessen erscheint wegen der wahrscheinlich geringen Nachfrage ein Mietpreis von 35 €.

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 gibt für Waldbröl einen Schwerpunktmietpreis für Bestandswohnungen mit einfachem Wohnwert von 4,48 €/m² an. Der Schwerpunktmietpreis gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung. Der angenommene Mietpreis wird hierdurch nicht widerlegt.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in Einfamilienhäusern mit einem Bodenrichtwert bis 104 €/m² einen Mietpreis von 5,3 €/m² (Standardabweichung 0,6 €/m²) an. ¹² Der angenommene Mietpreis liegt unterhalb der doppelten Standardabweichung.

Es erscheint angemessen, den Mietpreis etwas anzuheben und anzusetzen mit

4,25 €/m²

Mietertrag

Weil der Erlös aus der Vermietung der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, bildet die Mieteinnahme den Jahresrohertrag. Die Mieteinnahme beträgt:

181 m ² * 4,25 €/m ² * 12 Monate	9.231 €
2 Garagen * 35 € * 12 Monate	840 €
	10.071 €
	rd. 10.070 €

¹¹ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹² GMB OBK 2023, S. 88

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versicherungen, Grundsteuer u. a. m.), für die regelmäßige Abschläge von den Mietern gezahlt werden.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören gemäß § 32 ImmoWertV regelmäßig „die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.“

Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme des Ladenlokals

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 17,4 % zu berücksichtigen. ¹³

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr und für jede Garage oder einen ähnlichen Einstellplatz 39 € angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,174 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnung und der Garagen angesetzt:

$$(298 \text{ €} + 39 \text{ €}) * 1,174 = \text{rd. } 400 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche und 88 € für jeden Einstellplatz zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$(181 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 2 * 88 \text{ €}) * 1,174 = \text{rd. } 2.690 \text{ €}$$

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

$$10.070 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 200 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

3.290 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen hohen, aber wegen der relativ geringen Miete plausiblen Anteil von 33 % am Jahresrohertrag.

¹³ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Dez. 2023 = 117,4 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 der neuen ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke häufig mehr als doppelt so hoch wie für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozent im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10 %.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall lässt sich nicht errechnen, vielmehr muss er sachverständig nach den Merkmalen des Objekts unter Ausnutzung der Spannweiten eingeschätzt werden.

verwendeter Liegen- schaftszinssatz

(LZS)

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt für vermietete, freistehende Einfamilienhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,8 % mit einer Standardabweichung von 0,3 % an. Dieser Liegenschaftszinssatz ist innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises nicht weiter differenziert, so dass seine Gültigkeit für Windeck sehr fraglich ist. ¹⁴

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit Bodenrichtwerten bis 104 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,8 % mit Standardabweichung von 0,7 % an. ¹⁵

Üblicherweise führen die Daten des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis zu einer Überschätzung des Verkehrswertes von Grundstücken in Windeck. Nach den vorstehenden Daten würde in diesem Fall jedoch der Verkehrswert ca. 20 % niedriger liegen als im Süden des Oberbergischen Kreises. Die Ursache hierfür ist, dass im Rhein-Sieg Kreis die Daten nur für vermietete Einfamilienhäuser gelten, während im Oberbergischen Kreis nicht nach diesem Kriterium unterschieden wird.

- Als ein gewisser Ausgleich erscheint es sachgerecht, den maßgeblichen Liegenschaftszinssatz im oberen Spannweitenbereich der Angaben des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis anzusetzen.

¹⁴ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023, S. 67

¹⁵ GMB OBK 2023, S. 87

- Andererseits wird die kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren im Allgemeinen als Vorteil aufgefasst. Die übliche Restnutzungsdauer liegt bei 35 – 40 Jahren. Nach Sprengnetter ist für die kurze Restnutzungsdauer ein deutlich niedrigerer Liegenschaftszinssatz angemessen.¹⁶

Der mittlere Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis bleibt unverändert.

Der späte Wertermittlungsstichtag verlangt eine unterjährige Korrektur. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis stellt in seiner Pressemitteilung zum Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2023 einen deutlichen Rückgang der Kauffälle fest. Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im südlichen Kreisgebiet fielen im ersten Halbjahr um 15 %.¹⁷ Weil nicht sicher ist, ob und in welcher Höhe sich diese Tendenz im 2. Halbjahr fortgesetzt hat, wird der berichtete Preisrückgang von 15 % ohne weitere Anpassungen übernommen.

Der mittlere Liegenschaftszinssatz wird deshalb um 0,75 Prozentpunkte (siehe oben) angehoben auf **18**

rd. **1,5 %**

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungsstichtag gesucht. Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen. Dies wird im Ertragswertverfahren durch den so genannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

$$V = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$$

mit $i = LZS/100$ und $n = RND$

auch

- ¹⁶ Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 3, 3.04/3/29 Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze (Stand 2015) bei 40 % / 30 % / 20 % relativer Restnutzungsdauer: unvermietete Einfamilienhäuser: 1,90 % / 1,45 % / 1,00 %
- ¹⁷ „Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) sind im Mittel um 15 % gefallen. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei rd. 300.000 € (-2 %), im Mittelkreis bei rd. 250.000 € (-16 %) und im Südkreis bei rd. 225.000 € (-15 %). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit variieren die Kaufpreise stark.“
- ¹⁸ Die Liegenschaftszinssätze für die unterste Bodenrichtwertklasse bzw. den Südteil des Kreisgebietes waren in den Vorjahren 2022-2020 1,3 %, 1,7 % und 2,0 %.

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück – in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung – wird mit dem Barwertfaktor multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen. Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung. Sie wird wie folgt errechnet:

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

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

Tabelle 1
Ertragswert

Rohertrag	10.070,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./. 3.290,00 €/Jahr
= Reinertrag	6.780,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	849,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	5.931,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (1,5 %, 20 Jahre)	* 17,17
= Gebäudeertragswert	101.835,27 €
+ Bodenwert (siehe S. 24)	56.600,00 €
= Ertragswert	158.435,27 €
	rd. 158.000 €

3.2 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

Der Grundgedanke ist einfach: Die Baukosten plus der Kosten für das Grundstück ergeben den Sachwert. Auch dass ein Haus mit dem Alter an Wert verliert, leuchtet unmittelbar ein.

Eingangsgroßen

Der Sachwert ergibt sich als Summe des Bodenwertes und der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgroßen im Sachwertfahren sind:

- Bodenwert
- + Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Wertminderung wegen des Gebäudealters
- = vorläufiger Sachwert

Aus dem so ermittelten vorläufigen Sachwert wird mittels Sachwertfaktoren – früher auch Marktanpassungsfaktoren genannt - der Sachwert abgeleitet. Erst durch ggfs. erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Merkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgroßen

(siehe Anlage 5)

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowohl im Rhein-Sieg-Kreis als auch im Oberbergischen Kreis haben Faktoren für das Sachwertverfahren nach Maßgabe der ImmowertV und in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ¹⁹ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgroßen verwendet werden (Modellkonformität). ²⁰ Die wesentlichen Modellparameter sind in Anlage 5 wiedergegeben. Herauszuheben ist:

- Der neu eingeführte Regionalfaktor zur Korrektur der Landes- und Ortsgröße wird in beiden Grundstücksmarktberichten mit 1,0 angesetzt.
- Die Außenanlagen werden im Rhein-Sieg-Kreis mit 6-8 % und im Oberbergischen Kreis mit 4-6 % angesetzt.
- Im Rhein-Sieg-Kreis wurden nur Gebäude mit einem Baujahr ab 1955 berücksichtigt

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

²⁰ GMB OBK 2023, S. 83 und GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023, S. 130

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Herstellungswert des Gebäudes wird nicht aus den tatsächlich angefallenen Baukosten ermittelt. Zum einen sind zumeist nicht mehr sämtliche Belege vorhanden. Zum anderen könnten die Baukosten entweder zu niedrig sein – bspw. wegen eines hohen Anteils an Eigenhilfe – oder zu hoch – etwa infolge mangelnder Planung und Bauleitung oder nachträglicher Sonderwünsche.

Um die Vorstellungen eines durchschnittlichen Käufers möglichst genau zu treffen, werden durchschnittliche Herstellungskosten angenommen. Solche Kosten, die so genannten Normalherstellungskosten, sind für verschiedenste Gebäudetypen in den NHK 2010 aufgeführt.

NHK 2010

Die Ausgangswerte für die unterschiedlichen Teile des Wohngebäudes (siehe S. 20) werden gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW abgeleitet aus den Referenzwerten für den Typ 1.32: freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss (60 %), Typ 1.33 Erdgeschoss, Obergeschoss und Flachdach (26 %) und Typ 1.23 Erdgeschoss mit Flachdach (14 %).

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 2
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,3		0,2		23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen	0,7	0,3				11
Decken und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		0,5	0,5			9
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte (€/m²)	705	784	899	1.085	1.255	799

Baujahrbedingt werden bei der stark gewichteten Baukonstruktion (Außenwände, Dach, Fenster und Decken) wegen der nicht zeitgemäßen Dämmung unterdurchschnittliche Standardstufen angesetzt.

Die Ausstattungen werden mit durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Qualität angenommen.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

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

IV 2023

rd. **1,79**

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit insgesamt 347 m² ermittelt (siehe S. 20). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$347 \text{ m}^2 * 799 \text{ €/m}^2 * 1,79 = 496.282,87 \text{ €}$$

Dieser Betrag muss gemindert werden, weil ein Teil des Gebäudes nicht wohnlich ausgebaut ist (Garagen, Scheune). Für diesen Teil sind nur ungefähr die Hälfte der Kosten anzusetzen. Außerdem sind für diesen Gebäudeteil die relativen Herstellungskosten mit 705 €/m² geringer. Die Wertminderung beträgt

$$86 \text{ m}^2 * 705 \text{ €/m}^2 / 2 * 1,79 = 54.263,85 \text{ €}$$

Die korrigierten maßgeblichen Herstellungskosten des Wohnhauses betragen

$$496.282,87 \text{ €} - 54.263,85 \text{ €} = 442.019,02$$

rd. **442.000 €**

Herstellungskosten der Außenanlagen

In der Verkehrswertermittlung werden zu den Außenanlagen hauptsächlich die Verbindungen zu den Erschließungsanlagen (Abwasser, Wasser, Gas etc.), besondere Oberflächengestaltungen und sämtliche bauliche Anlagen außerhalb der Gebäude (Wege, Terrassen etc.) gezählt. Anpflanzungen im üblichen Umfang gehören nicht hierzu, weil sie im Bodenwert enthalten sind.

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ²² Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5 - 7% und für aufwändigere Anlagen 8 - 12 % an. ²³ Im verwendeten Modell ist die übliche Spanne 4-8 %. Hier wird wegen der kaum vorhandenen Gestaltung des Grundstücks ein Anteil von 4 % gewählt.

$$442.000 \text{ €} * 0,04 = \text{rd. } 18.000 \text{ €}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäude ist mit einem Alter von 60 Jahren anzusetzen (siehe S. 20).

²¹ Seit 2018 wird vom Statistischen Bundesamt die Entwicklung der Baupreise nur noch auf die Basis 2015 = 100 bezogen. Der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart ist für das 4. Quartal 2023 mit 161,3 angegeben und für das Jahr 2010 mit 90,1.

²² Kleiber/Simon/Weyers V § 21 WertV Rn. 28 ff. Dieser Verfahrensweise liegt der in der Praxis immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass eine hochwertige Ausführung der Gebäude sich auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

²³ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2 – 4%, aufwändige Anlagen: 8 – 12%

Konform zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell wird die lineare Alterswertminderung verwendet. Die Alterswertminderung wird wie folgt berechnet: Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer

Die Alterswertminderung beträgt:

$$(442.000 \text{ €} + 18.000 \text{ €}) * 60 / 80 = \quad \quad \quad \mathbf{345.000 \text{ €}}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 3	Herstellungswert der baulichen Anlagen	460.000 €
Vorläufiger Sachwert	– Wertminderung wegen des Gebäudealters	././ 345.000 €
	+ Bodenwert (siehe S. 24)	<u>56.600 €</u>
	vorläufiger Sachwert	rd. 172.000 €

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren benutzt (siehe S. 36).

4 Verkehrswerte

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten sind drei insgesamt rd. 900 m² große Grundstücke mit einem nicht unterkellerten, überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhaus in Fachwerkbauweise. Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. Die Wohnfläche wurde 1985 durch den Ausbau von Wirtschaftsräumen auf rd. 180 m² verdoppelt

Eine Innenbesichtigung kam nicht zustande. Die fehlenden Erkenntnisse werden durch geeignete Annahmen ersetzt. Die tatsächlichen Eigenschaften können stark von den Annahmen abweichen.

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV „aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

Das Vergleichswertverfahren scheidet aus (siehe S. 23). Die Ergebnisse sowohl des Ertragswertverfahrens als auch des Sachwertverfahrens werden zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

- Der Ertragswert der Grundstücke (S. 26 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.
- Der Sachwert der Grundstücke (S. 32 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert der Grundstücke wurde mit 172.000 € ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert bei freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert bis 150 €/m² einen Sachwertfaktor von 1,48 an. ²⁴

Dies entspricht wahrscheinlich nicht den Grundstücksmarktverhältnissen im östlichsten Teil des Rhein-Sieg-Kreises. Deshalb werden hier die Daten des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis herangezogen (siehe S. 6). Dieser gibt

²⁴ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023, S. 68

bei dem vorgenannten vorläufigen Sachwert für Grundstücke mit einem Bodenrichtwert bis 104 €/m² einen Zuschlag von 28 % an. ²⁵

Diese Angaben gelten für das gesamte Gebiet des Oberbergischen Kreises und nicht nur für den wirtschaftlich schwachen Südteil. Die Kaufpreise variieren häufig in einem Bereich von +20% bis -10%. ²⁶ Deshalb wäre es sachgerecht, den Anpassungsfaktor unter dem Durchschnitt anzusetzen. Andererseits wirkt die kurze Restnutzungsdauer preisstärkend. Der mittlere Sachwertfaktor bleibt unverändert.

Der späte Wertermittlungsstichtag verlangt eine Korrektur der Sachwertfaktoren, weil nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses die Preise für freistehende Einfamilienhäuser im ersten Halbjahr um 15 % gefallen sind (siehe S. 29 f.). Es ist nicht sicher, ob und in welcher Höhe sich diese Tendenz im 2. Halbjahr fortgesetzt hat. Die berichtete Preisminderung wird deshalb ohne Anpassung übernommen.

Der maßgebliche Sachwertfaktor wird angesetzt mit.

+13 %

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$172.000 \text{ €} * 1,13 =$$

rd. **194.000 €**

Plausibilitätsprüfung

Folgende Werte wurden ermittelt:

Ertragswert 158.000 €

Sachwert 194.000 €

Der ermittelte Ertragswert liegt fast 20 % unter dem Sachwert. Beide Werte stimmen aber in ihrer Größenordnung so weit überein, dass sie als plausibel angenommen werden können.

Das zu bewertende Wohngrundstück eignet sich in erster Linie zur Eigennutzung. Solche Grundstücke werden überwiegend im Sachwertverfahren bewertet.

Weil im Bewertungsfall wegen der fehlenden Innenbesichtigung häufig Annahmen gemacht werden mussten, wird hier der Mittelwert aus beiden Verfahrensergebnissen als Verkehrswert ausgewiesen.

$$(158.000 \text{ €} + 194.000 \text{ €}) / 2 =$$

176.000 €

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der im Grundbuch von Höhe Blatt 425 im Bestandsverzeichnis unter den Nrn. 2, 4 und 5 eingetragenen Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 geschätzt auf

176.000 €

²⁵ GMB OBK 2023, S. 84

²⁶ GMB OBK 2023, S. 85 f.

Verkehrswerte der Einzelgrundstücke

Allein für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit auf die Einzelgrundstücke aufgeteilt. Die beiden kleineren unbebauten Grundstücke werden mit ihren Bodenwerten angesetzt. Der Rest des oben ausgewiesenen Verkehrswertes wird dem bebauten Grundstück zugewiesen. Somit entspricht die Summe der Einzelgrundstücke dem Wert der wirtschaftlichen Einheit.

Bei einer tatsächlich getrennten Veräußerung hätten diese Grundstücke möglicherweise abweichende Werte. Es wird deshalb das Gesamtausgebot der drei Grundstücke empfohlen.

Für das Grundstück mit der BV-Nr. 2 (Flurstück 123, 810 m²) wird unter diesen Bedingungen empfohlen, den Verkehrswert festzusetzen mit

170.400 €

und den Verkehrswert des Grundstücks mit der BV-Nr. 4 (Flurstück 122, 57 m²) mit

3.600 €

und den des Grundstücks mit der BV-Nr. 5 (Flurstück 134, 31 m²) mit

2.000 €

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

Klön, 22. Januar 2024

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf