

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Freistehendes Einfamilienhaus**

Adresse **51570 Windeck, Ortsteil Rossel,
Rosseler Str. 17**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 002 K 011/21**

Wertermittlungsstichtag **25. April 2023**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

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

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

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

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan usw.) enthält und anonymisiert ist. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 332) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	9
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	13
Bauliche Anlagen	16
Sonstiges	22
3 Wertermittlung	24
Verfahrenswahl	24
Bodenwert	25
3.1 Ertragswertverfahren	25
Rohertrag	27
Bewirtschaftungskosten	28
Liegenschaftszinssatz	29
Ertragswert	31
3.2 Sachwertverfahren	32
Herstellungswert der baulichen Anlagen	33
Vorläufiger Sachwert	35
4 Verkehrswert	36

Anlagen

Anlage 1	Fotos	8 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 29.03.2023	1 Seite
Anlage 4	Grundrisse, Schnitt, Lageplan und Ansichten	7 Seiten
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	9
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 20.000	10
Abbildung 4	Rosseler Straße, Blickrichtung	10
Abbildung 5	Rosseler Straße, Blickrichtung	11
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 7	Ortslagenabgrenzung Rossel, M ca. 1 : 1.000	13
Abbildung 8	Ansichten	16
Abbildung 9	Schnitt, M ca. 1 : 100	17
Abbildung 10	Kellergeschoss, M ca. 1 : 100	18
Abbildung 11	Erdgeschoss, M ca. 1 : 100	19
Abbildung 12	Dachgeschoss, M ca. 1 : 100	19

Tabellen

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

Übersicht

Freistehendes Einfamilienhaus in 51570 Windeck-Rossel, Rosseler Str. 17	
Zu bewerten ist ein rd. 1.000 m ² großes Grundstück mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde 1958 als Reichsheimstätte errichtet.	
Die Ausstattungen wurden nicht modernisiert. Seit längerem wird das Haus nur noch sporadisch bewohnt. Die Räume im Dachgeschoss weisen Feuchtigkeitsschäden auf und werden nicht mehr bewohnt.	
Das Dachgeschoss ist unbewohnbar und das Erdgeschoss hat nur noch eine sehr kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer.	
Nur ungefähr die Hälfte des Grundstücks hat die Qualität vom Bauland.	
Baujahr	1958
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	25.04.2023

Bodenwert des 1.012 m ² großen Grundstücks	71.000 €
---	----------

Jahresrohertrag (nur Erdgeschoss)	2.650 €
Bewirtschaftungskosten	29%
Gebäudereinertrag je Jahr	1.322 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 8 Jahre, Liegenschaftszinssatz 0,8 %)	7,72
Ertragswert	<u>81.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	84.000 € €
Sachwertfaktor	1,40
Sachwert	<u>118.000 €</u>

Verkehrswert	100.000 €
---------------------	------------------

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 28.10.2022, Geschäfts-Nr. 002 K 011/21; beauftragt mit Schreiben vom 24.03.2023.

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51570 Windeck, Ortsteil Rossel, Rosseler Straße 17
Es handelt sich um ein rd. 1.000 m² großes Grundstück mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde 1958 als Reichsheimstätte errichtet.
Die Ausstattungen wurden nicht modernisiert. Seit längerem wird das Haus nur noch sporadisch bewohnt. Die Räume im Dachgeschoss weisen Feuchtigkeitsschäden auf und werden nicht mehr bewohnt.

**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. ¹ 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). ²

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.

¹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023, S. 33

² GMB OBK 2023, S. 59

über das Planungsrecht im April 2023

- schriftliche Auskunft der Gemeinde Windeck über die Erschließungssituation vom 29.03.2023
- schriftliche Auskünfte des Rhein-Sieg-Kreises vom 30.03.2023 über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster und im Baulastenverzeichnis
- mündliche Auskünfte während der Innenbesichtigung

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 2022

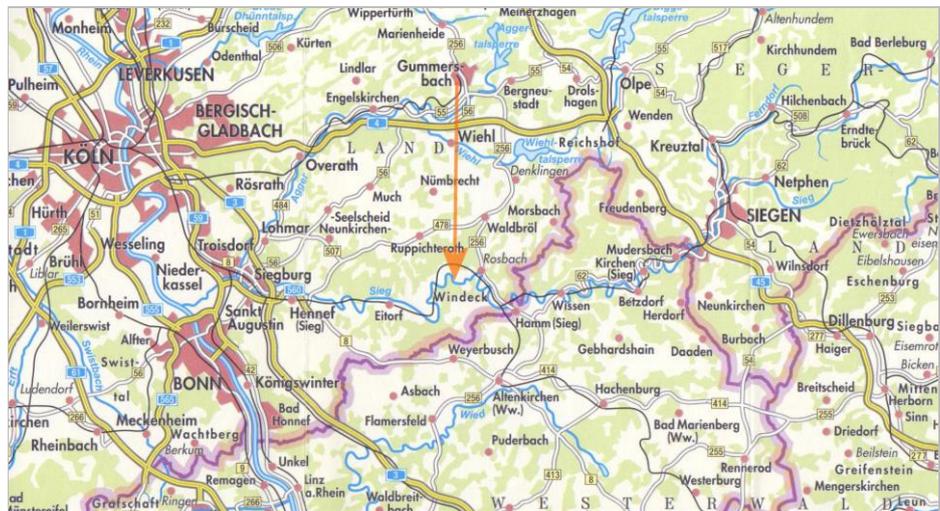
2 Wertrelevante Angaben

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

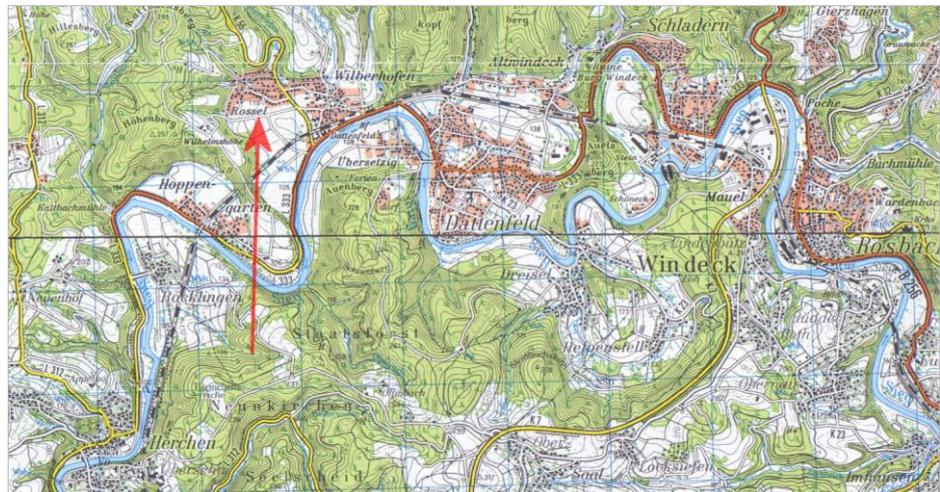


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Rossel, 3 km westlich von Rosbach, der bevölkerungsreichsten und als Zentrum fungierenden Ortschaft der Gemeinde

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

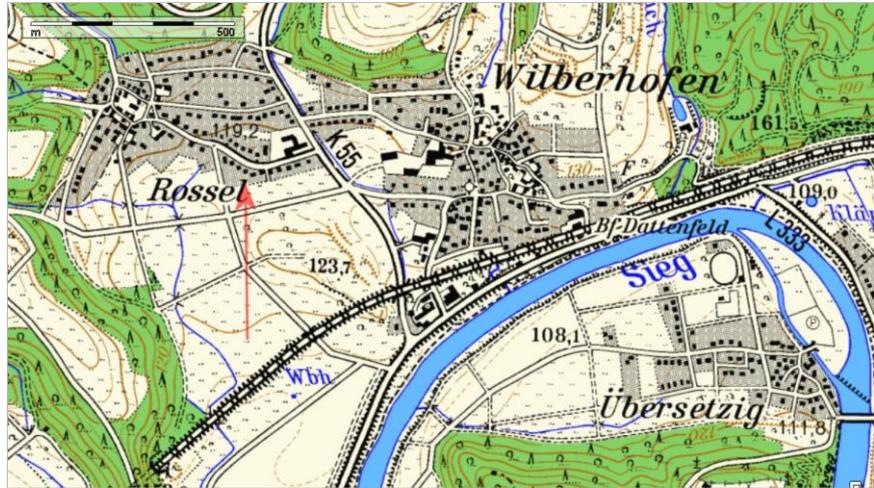


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2022

Verkehrsanbindung

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

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 20.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Parkplätze

Es gibt ausreichend öffentliche Abstellmöglichkeiten für Pkw. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich einige Stellplätze und eine Garage.

Abbildung 4
Rosseler Straße,
Blickrichtung Südost

Haus Nr. 17 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Infrastruktur

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

nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch überwiegend eingeschossige Wohnhäuser und eine kleine Schule geprägt.

Abbildung 5
Rosseler Straße,
Blickrichtung West

Haus Nr. 17 ist mit dem
Pfeil gekennzeichnet.

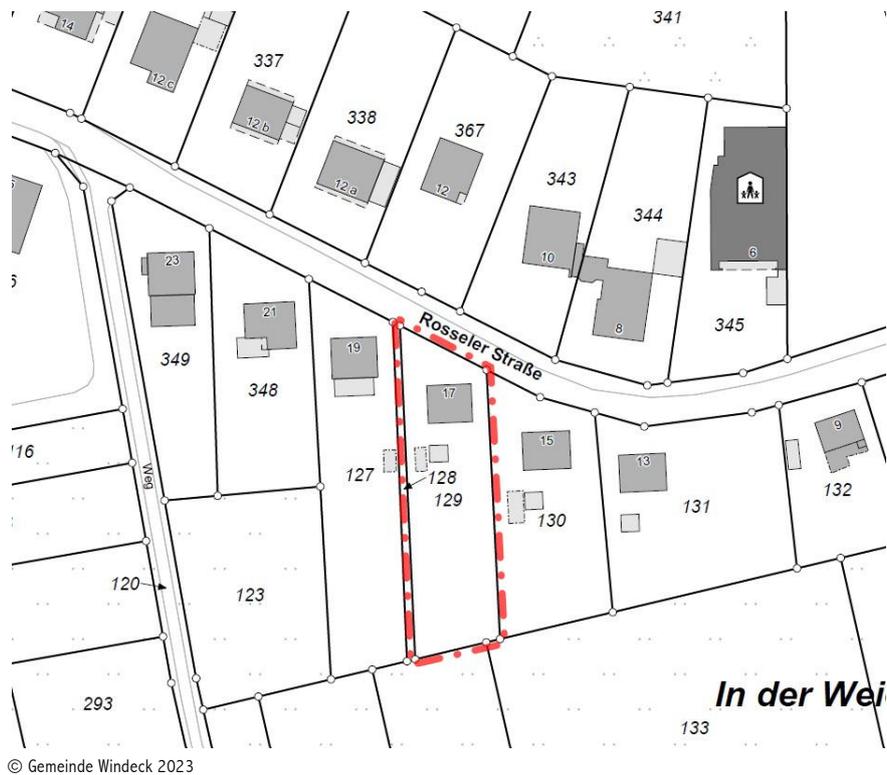


Immissionen

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)



Grundstückszuschnitt
und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine gut nutzbare Form. Die Straßenfrontlänge beträgt 19 m,
die Breite ca. 17 m und die Tiefe 54-67 m.

Das Grundstück fällt nach Süden um 1-2 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 110 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 25). Dieser Richtwert gilt für höchstens zweigeschossige Gebäude.

Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine durchschnittliche Wohnlage an. ⁴ Die dörflichen Lagen der angrenzenden Gemeinden im Oberbergischen Kreis weisen ähnliche Wertverhältnisse auf. ⁵

-
- 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.
- ⁵ GMB OBK 2023, S. 59

Rechtliche Gegebenheiten

selbstgenutztes Einfamilienhaus

Das Haus wird von einem der Eigentümer vollständig selbst und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Derzeit wird das Haus nur noch sporadisch bewohnt. Es werden nur noch wenige Räume im Erdgeschoss genutzt.

Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält zu dem zu bewertenden Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis außer dem am 09.02.2021 gelöschten Vermerk, dass es sich um eine Reichsheimstätte handelt, keinen weiteren Eintrag.

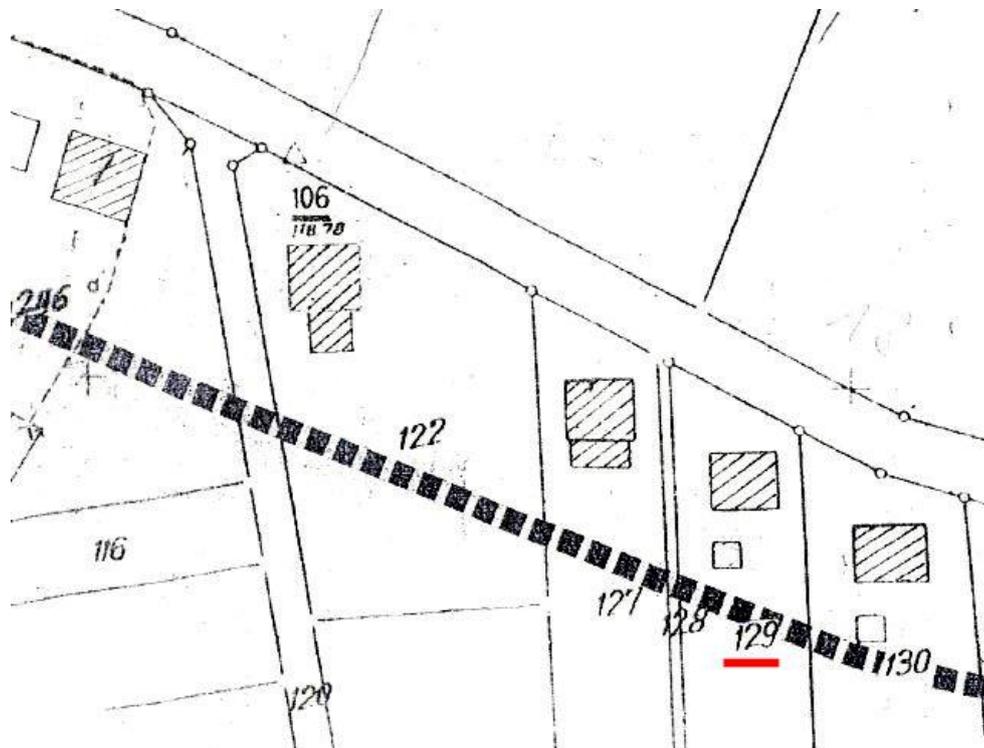
Baulasten

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

Baurecht

Das Grundstück liegt im Bereich einer Satzung zur Ortslagenabgrenzung.⁶ Die Satzung ist zwar als nicht rechtsgültig bezeichnet, gibt aber höchstwahrscheinlich den planungsrechtlichen Zustand zutreffend wieder.

Abbildung 7
Ortslagenabgrenzung
Rossel,
M ca. 1 : 1.000



⁶ Ortslagenabgrenzungssatzung Rossel vom 15.08.2016, 1. Änderung

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß dieser Satzung nicht vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches (siehe Abbildung 7). Somit ist nur der straßenseitige Teil des Grundstücks als Bauland anzusehen.

Auch auf Nachfragen war nicht zu klären, ob die innere oder die äußere Grenze der im Plan 3 m dicken Blocklinie für die Abgrenzung des Siedlungsbereiches gilt. Hier wird deshalb die Mitte der Blocklinie angenommen. Das Bauland ist demnach im Mittel 31 m tief und 16 m breit. Die Baulandfläche wird mit der Hälfte der Grundstücksfläche angesetzt.

Eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen ist sehr wahrscheinlich möglich. Ohne die erforderlichen Grenzabstände zu verletzen, kann an das Wohnhaus mit Ausnahme der Ostseite allseitig angebaut werden. Weil die Wohngebäude auf den gegenüberliegenden Grundstücken allesamt größer sind, wird hierfür eine Baugenehmigung sehr wahrscheinlich erteilt werden. Besonders attraktiv wäre ein Anbau auf der Rückseite, mit einer Terrasse im Dachgeschoss, die nach Süden ausgerichtet ist und einen freien Blick auf die Landschaft bietet.

Dagegen wird eine Aufstockung wegen des Gebietscharakters möglicherweise nicht genehmigt.

Baugenehmigungen

Es gibt nur eine Bauakte für vier gleiche Bauvorhaben auf benachbarten Grundstücken. Beantragt wurden mit Schreiben vom 24.06.1957 von der Rheinischen Heimstätten GmbH, Düsseldorf, Bezirksvertretung Köln acht Landarbeiterstellen in Wilberhofen – Rossel. Auf dem zu bewertenden Grundstück sollte ein Haus des Typs 10 374 errichtet werden. Die meisten anderen Gebäude entsprachen dem Typ 11 369.

Für beide Haustypen gibt es Grundrisse, Schnitte und Ansichten.

Es gibt zwei Rohbauabnahmescheine vom 16.10.1957 und vom 10.11.1958, beide ohne Beanstandungen. Es gibt ebenfalls zwei Gebrauchsabnahmescheine vom 10.01.1959 und vom 31.07.1958 ohne wesentliche Beanstandungen.

Weitere Vorgänge waren in der Bauakte nicht enthalten.

Ich gehe davon aus, dass der gegenwärtige Zustand der baulichen Anlagen ohne Einschränkungen genehmigt ist.

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Windeck teilte mit:

„Die Rosseler Straße ist bisher nicht erstmalig endgültig hergestellt. Bei einem Ausbau würde ein Erschließungsbeitrag von erfahrungsgemäß 30-45 €/m² Grundstücksfläche erhoben. Der Beitrag wird lediglich für den Grundstücksteil, der innerhalb der Ortslagenabgrenzungssatzung Rossel ... liegt, (erhoben). Ein derartiger Ausbau ist jedoch in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.“

Erfahrungsgemäß vermeidet die Gemeinde nicht unbedingt erforderliche Straßenbaumaßnahmen in dörflichen Siedlungen. Erstaunlich ist der angegebene relativ hohe Erschließungsbeitrag. In der Vergangenheit wurde er in der Regel mit nur der Hälfte angesetzt.

Das Grundstück ist seit längerem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Kanalanschlussbeiträge sind entweder bezahlt oder verjährt.

Es werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zukunft keine Beiträge für das Grundstück gezahlt werden müssen, sodass es als faktisch erschließungsbeitragsfrei anzusehen ist.

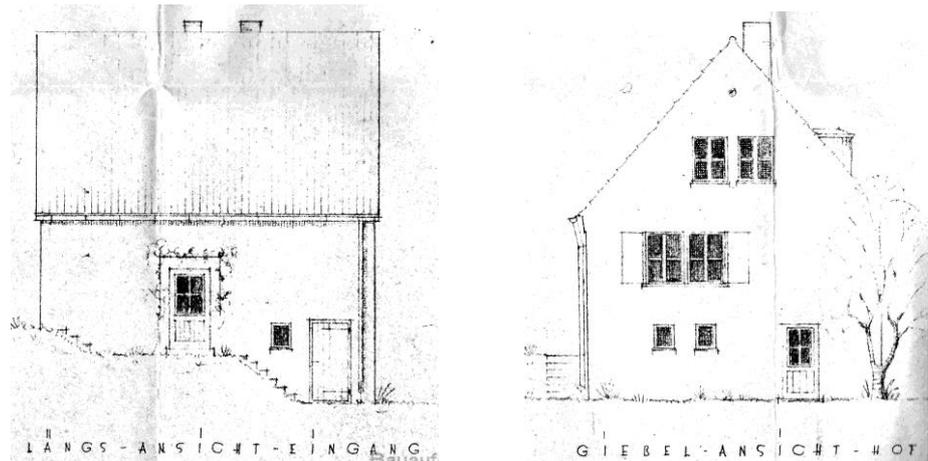
Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

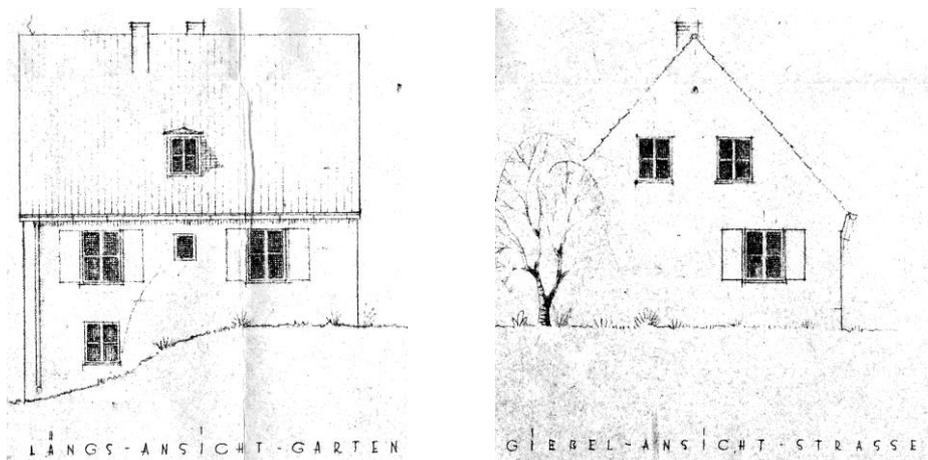
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Orts-termins oder auf Annahmen.

Abbildung 8 Ansichten

(siehe Anlage 4)



Die Ansichten weichen vom Bestand in mehreren Punkten ab. So befindet sich der Nebeneingang im Kellergeschoss auf der Rückseite.



Fotos

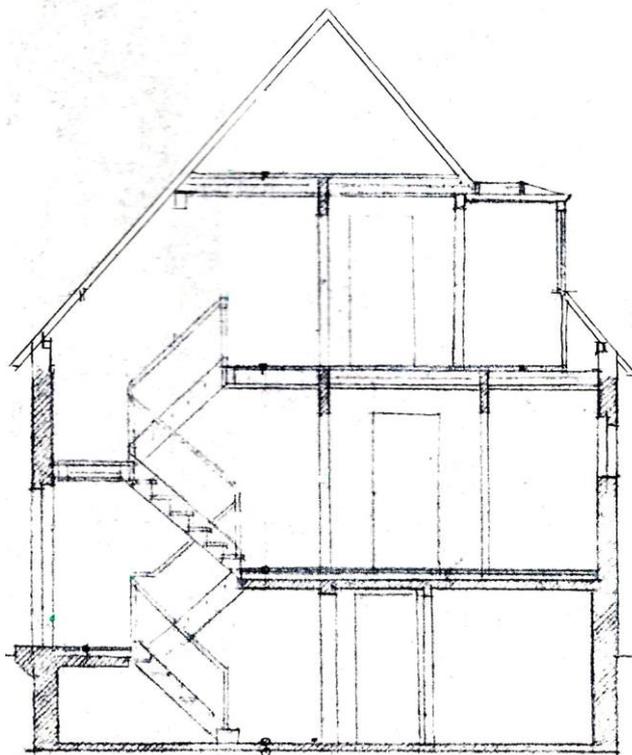
Ein Foto der straßenseitigen Ansicht befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1.

Der Grundstückseigentümer stimmte der Veröffentlichung von Innenaufnahmen nicht zu.

Grundrisszeichnungen

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

Abbildung 9
Schnitt,
M ca. 1 : 100
(siehe Anlage 4)



Bauweise und Ausstattung

- ein Vollgeschoss, Kellergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- Folgende Angaben wurden der Baubeschreibung entnommen:
- Fundamente, Kellermauerwerk und Kellerboden in Kiesbeton, Kellerdecke in Stahlbeton
 - Außenwände im Erd- und Obergeschoss in Vollschwemmstein-Mauerwerk
 - Türen: Blatt abgesperrt mit Umleimer
 - Fenster aus Kiefernholz, Einfachverglasung
 - Treppe: Auftritte in gedämpfter Buche, Wangen in Kiefernholz
 - Fußböden: Dielenboden, meistens mit textilen Belägen; in Fluren, Küche und Sanitärräumen Bodenfliesen. Die Dielen in der Wohnküche im Erdgeschoss fühlen sich sehr weich an.

Bei der Ortsbesichtigung wurden festgestellt:

Das Wohnhaus verfügt über keine Zentralheizung und keine Geräte zur Warmwasserbereitung. Einige wenige Räume werden bei Bedarf mit Elektroöfen beheizt.

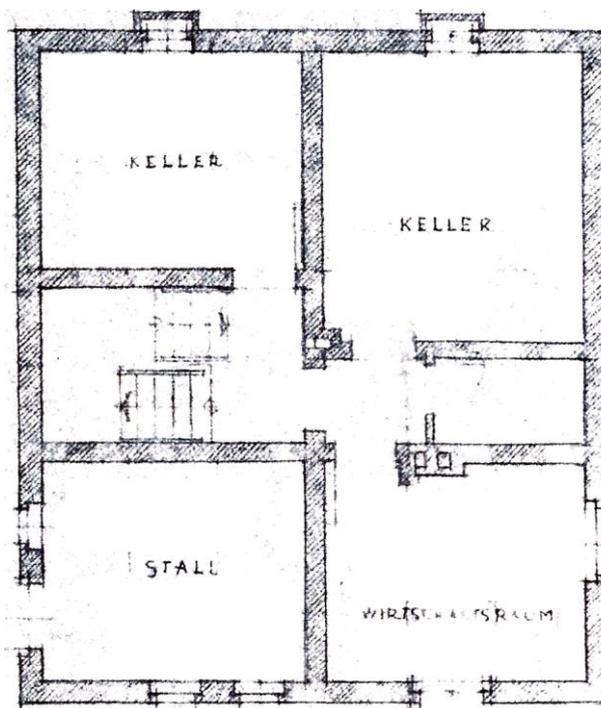
Sämtliche Fenster sind die ursprünglich eingebauten einfachverglasten mit Holzrahmen. Die notwendigen Anstriche wurden unterlassen, sodass die Fenster teilweise morsch sind.

Der untere Teil der Treppe ist bereichsweise vom Holzwurm befallen.

Auf eine weitere, detaillierte Beschreibung der Gebäudeausstattung wird verzichtet, weil sie fast durchgängig über 60 Jahre alt ist, heutigen Wohnansprüchen nicht mehr genügt und deshalb erneuert werden muss.

Abbildung 10
Kellergeschoss,
M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 4)



Besonderheiten des
Kellergeschosses

- Die Raumhöhen im Kellergeschoss betragen über 2,0 m.
- Eine Nebeneingangstür führt aus dem südöstlichen Raum, der als Waschkeller ausgestattet ist, ins Freie. Hier liegt der Kellerboden weniger als 1 m unter dem Gelände.
- Der Kellerboden weist an mehreren Stellen Schäden auf. Die relativ große lichte Höhe der Kellerräume erlaubt jedoch eine Aufdopplung der Bodenplatte.

Besonderheiten des
Erdgeschosses

- Die im Gutachten wiedergegebenen Grundrisse sind gespiegelt gebaut worden. Der Wohnraum mit anschließender Küche und davor vorliegendem Balkon befinden sich auf der Ostseite des Hauses.
- Der Sanitärraum im Erdgeschoss wurde zu einem vollständigen Badezimmer ausgeweitet. Die Breite des Raumes wird durch eine Badewanne bestimmt. Ansonsten ist das Bad mit einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet. Das Bad ist noch in Benutzung.
- Die Terrasse vor der Küche ist nach Angaben des Eigentümers nicht mehr sicher und wird deshalb nicht mehr betreten.

Besonderheiten des
Dachgeschosses

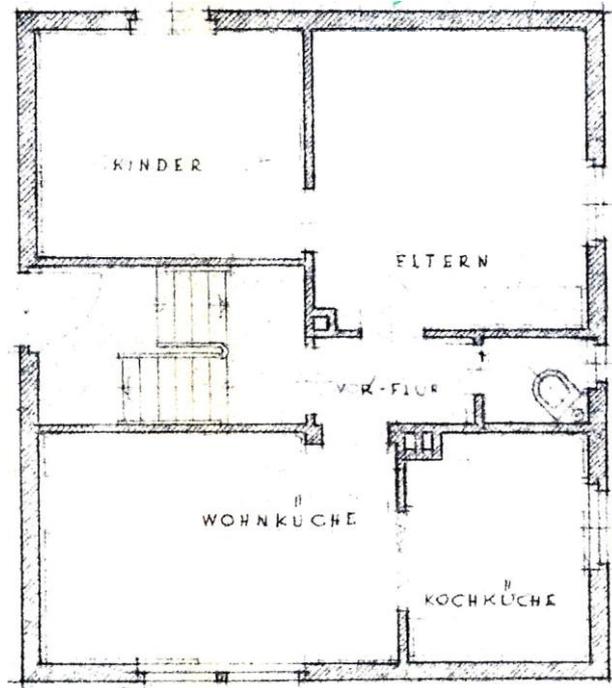
- Im Dachgeschoss gibt es keine Dachgaube wie in den Planunterlagen verzeichnet, sondern nur zwei Dachflächenfenster auf der Rückseite. Dabei handelt es sich um für nicht ausgebaute Dachböden übliche Stahlrahmenfenster mit Einfachverglasung.
- Die Räume im Dachgeschoss weisen an verschiedenen Stellen vor allem im Deckenbereich Schäden durch Feuchtigkeit auf. Deren Ursache ist unklar, weil die Dachdeckung anscheinend intakt ist. Das konnte jedoch nicht eingehend

überprüft werden, weil im Spitzboden kein durchgehender Bodenbelag und auch keine Einzelbretter zum Begehen vorhanden sind.

- Ebenfalls im Deckenbereich wurden Spuren der Versottung des Kamins festgestellt.

Abbildung 11
Erdgeschoss,
M ca. 1 : 100

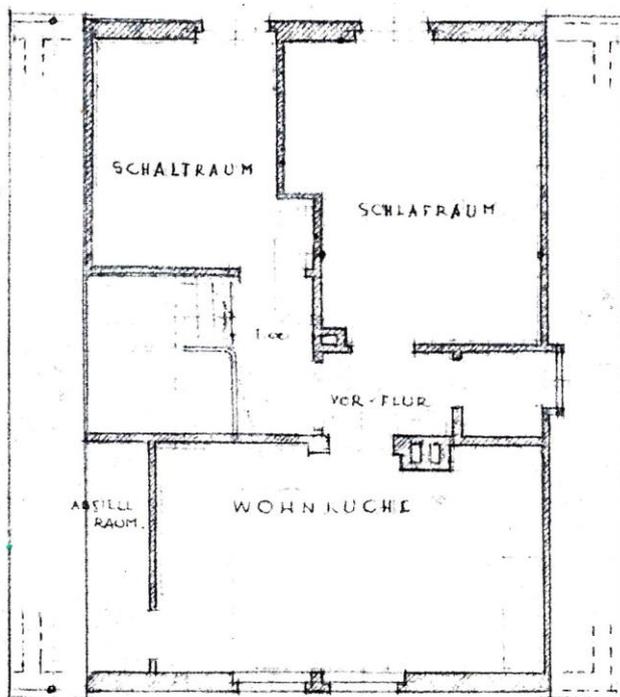
(siehe Anlage 4)



Der Grundriss ist spiegelverkehrt dargestellt.

Abbildung 12
Dachgeschoss,
M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 4)



Nebenanlagen

Hinter dem Haus ist ein für Heimstätten üblicher Stall mit Satteldach errichtet worden. Das Mauerwerk und der Putz entsprechend dem des Wohnhauses. Der Stall fügt sich nach Lage und Aussehen gut in das Grundstück ein.

Die danebenstehende, aber nicht angebaute Einzelgarage besteht aus Blech und ist alt. Sie wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Zustand

Von außen erscheinen Haus und Grundstück befriedigend gepflegt und instandgehalten. Der Außenputz und die Dachdeckung erscheinen intakt. Die Ausstattung des Wohnhauses entspricht aber durchgängig nicht mehr heutigen Anforderungen. Außerdem gibt es mehrere Schäden infolge eingedrungener Feuchtigkeit im Dachgeschoss.

Das Haus wurde 1958 fertiggestellt. Nach Angaben des Eigentümers wurden nach dem Tod seines Vaters 1974, spätestens nach dem Tod seiner Mutter 1984 keine Erneuerungen und seines Wissens auch keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Angaben sind plausibel. So verfügt das Haus über keine Zentralheizung und auch keine Warmwasserbereitung sowie über die alten einfachverglasten Holzrahmenfenster.

Der Eigentümer hält sich nur noch sporadisch im Haus auf und nutzt dann nur zwei Räume im Erdgeschoss. Diese werden mit Elektroöfen beheizt. Der im Erdgeschossflur aufgestellte Kohleofen steht unmittelbar neben den Türcargen aus Holz und darf nicht benutzt werden. Der Kohleofen im Badezimmer ist demontiert. Die anderen Räume vor allem im Dachgeschoss sind weitgehend leergeräumt.

keine Anwendung des Liquidationswert- verfahrens

In Regionen mit höheren Bodenwerten wäre der Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen und die Neubebauung des Grundstücks wahrscheinlich die übliche Wahl. Der Verkehrswert wäre deshalb im Liquidationswertverfahren zu ermitteln.

Der Zustand und die Ausstattung des Hauses ist aber nicht so desolat, dass eine wohnliche Nutzung vollständig ausgeschlossen ist. Eine provisorische Wohngelegenheit mit der Möglichkeit der Modernisierung weitgehend mit eigenen Mitteln ist vor allem in wirtschaftlich schwachen Gebieten für Selbstnutzer attraktiv. Solche Objekte eignen sich erfahrungsgemäß auch für den Kauf und den Ausbau durch Handwerker.

Im Oberbergischen Kreis sind solche Immobilien gefragt. Interessenten gehen davon aus, dass sie mit viel Eigenarbeit und der Mithilfe von Freunden und Verwandten einen wesentlichen Teil der Kosten für Fachunternehmen einsparen und die finanziellen Belastungen strecken können. Weil sie die Vorbereitung für eine Kernsanierung weitgehend mit eigenen Mitteln bewerkstelligen können, kommt für diese Interessenten ein Abbruch mit nachfolgendem Neubau nicht in Betracht. Das entkernte Gebäude hat für sie mindestens den Wert eines Rohbaus. Weil die Baustelle bereits von Beginn an wettergeschützt ist, erlaubt sie die sporadische Arbeit über einen längeren Zeitraum auszudehnen. ⁷

⁷ Ein möglicher Modernisierungsfahrplan könnte darin bestehen, zuerst das Dach zu erneuern und dabei die Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss zu beheben sowie die Wärmedämmung hier zu verbessern sowie eine Fotovoltaikanlage mit einem ausreichend großen Warmwasserspeicher zu

Deshalb wäre hier die Anwendung des Liquidationswertverfahrens verfehlt.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1958 fertiggestellt. Das Gebäude hat demnach zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von

2023 – 1958

65 Jahre

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.

80 Jahre – 65 Jahre

15 Jahre

Üblicherweise werden bei der Instandhaltung von Wohngebäuden turnusmäßig begrenzte Modernisierungen durchgeführt (zum Beispiel die Modernisierung von Badezimmern), ohne dass dadurch die Restnutzungsdauer verlängert würde. Im Bewertungsfall wurden solche Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen unterlassen. Dies wird hier durch die Halbierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt. Die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird geschätzt auf

8 Jahre

Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer gilt nur noch für die Räume im Erdgeschoss.

Um die Räume im Dachgeschoss bewohnen zu können, müssten jedenfalls die Feuchtigkeitsschäden beseitigt und die Bodenbeläge erneuert werden. Dies wäre ein unangemessener Aufwand. Für die Räume im Dachgeschoss ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer deshalb anzusetzen mit

0 Jahre

Für die Sachwertermittlung wird der Mittelwert aus beiden wirtschaftlichen Restnutzungsdauern verwendet.

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

installieren. Nachdem das Dachgeschoss saniert ist, kann hier eine provisorische Wohnung eingerichtet werden. Danach können Erd- und Kellergeschoss modernisiert werden.

Die Bruttogrundfläche betragen:

Wohnhaus: 8,74 m x 7,62 m * 3 Geschosse **200 m²**

Stall: 2,87 m x 4,12 m **12 m²**

Die Terrasse wird wegen des schlechten baulichen Zustandes in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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.

Erdgeschoss

Wohnküche	13,5 m ²	Abort	1,5 m ²
Kochküche	7,0 m ²	Vorflur	2,0 m ²
Eltern	13,5 m ²	Treppenhaus	<u>4,5 m²</u>
Kinder	10,5 m ²		52,0 m ²

- Das Dachgeschoss hat einen niedrigen Dremmel. Die anrechenbare Wohnfläche wird deshalb beidseits um nur 0,5 m reduziert. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wird angerechnet mit

$$52,0 \text{ m}^2 - 8,26 \text{ m} * 2 * 0,5 \text{ m}^2 = \text{rd. } 44 \text{ m}^2$$

Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von insgesamt:

$$52 \text{ m}^2 + 44 \text{ m}^2 = 96 \text{ m}^2$$

Das Dachgeschoss ist derzeit aber nicht wohnlich nutzbar (siehe S. 18). Diesem Gutachten wird deshalb nur die Wohnfläche im Erdgeschoss zugrunde gelegt:

52 m²

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 Rosseler Straße erschlossen.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gutachten über die Bausubstanz! Es wurden nur stichprobenartige Feststellungen durch Inaugenscheinnahme getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzschädlinge oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der 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 geringen Wohnfläche von knapp 100 m² nur als Einfamilienhaus 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.“⁸ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden.
- Einfamilienhäuser können aber 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.⁹ 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 kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der veralteten Ausstattung 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.

⁸ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

⁹ GMB OBK 2023, S. 78

Bodenwert

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	110 €/m ²
Nr.	418046
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Fläche	500-700 m ²

Bodenwert des Baulandanteils

Der Bodenrichtwert gilt für baureifes Land. Bauland ist jedoch nur die straßenseitige Hälfte des Grundstücks. Der hintere Teil liegt außerhalb der Ortslagenabgrenzung und darf nicht bebaut werden. Damit beträgt die Größe des Baulandes

$$1.012 \text{ m}^2 / 2 = 506 \text{ m}^2$$

Das zu bewertende Grundstück ist eingeschossig und faktisch beitragsfrei (siehe S. 14). Es liegt in einer Wohnsiedlung und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Auch die Größe des Baulandanteils des Grundstücks liegt im üblichen Rahmen. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich. ¹⁰ Der Bodenwert der straßenseitigen Hälfte des Grundstücks mit Baulandcharakter beträgt demnach

$$110 \text{ €/m}^2 * 506 \text{ m}^2 = 55.660 \text{ €}$$

rd. **56.000 €**

Bodenwert der privaten Grünfläche

Der Rest des Grundstücks ist als private Grünfläche anzusehen. Seine Größe beträgt ebenfalls 506 m². Ihrer Funktion für die Grundstückseigentümer entsprechend wird sie am besten als Hinterlandfläche, überwiegend als Garten genutzt, bewertet. Allerdings unterliegt eine gärtnerische Gestaltung nach individuellen Vorstellungen einigen Einschränkungen.

Die Bandbreite der gezahlten Kaufpreise ist sehr hoch. Sie liegt zwischen 9 % und 88 % des Baulandpreises. ¹¹ Weil diese Fläche nicht im Innenbereich liegt, ist eine Orientierung im unteren Bereich der üblichen Bodenwertspanne angezeigt. Es erscheint angemessen, den Mittelwert aus dem häufigsten Wert (Median) und der unteren Grenze einer üblichen Spannweite für diese Teilfläche anzusetzen.

Für die private Grünfläche wird der Bodenwert angesetzt mit

¹⁰ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023, S. 42

¹¹ GMB OBK 2023, S. 53 Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich: Mittelwert 44 % mit Standardabweichung ±34 %, Median 44 %

$$(44 \% + 9 \%) / 2 * 110 \text{ €/m}^2 * 506 \text{ m}^2 = 14.749,90 \text{ €}$$

rd. **15.000 €**

**Bodenwert des
gesamten Grundstücks**

Eine Teilung des Grundstücks und eine Veräußerung des nicht baulich nutzbaren rückwärtigen Teils an Dritte wird üblicherweise nicht vorgenommen und ist hier auch nicht sinnvoll. Es würde ein rautenförmiges Grundstück mit schlecht nutzbaren spitzwinkligen Ecken entstehen. Außerdem verbliebe wegen der Lage des Stalls keine größere zusammenhängende freie Fläche. Auch der Zugang zu dieser Teilfläche wäre problematisch. Deshalb wird die Summe der vorgenannten Bodenwerte als Bodenwert des Gesamtgrundstücks angenommen.

$$56.000 \text{ €} + 15.000 \text{ €} = \mathbf{71.000 \text{ €}}$$

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 ¹²

rd. 4,6 €/m² ± rd. 0,9 €/m²

Hierbei wurde das Baujahr mit 1958, keine Modernisierung und die Objektgröße mit 96 m² angegeben.

Unter Berücksichtigung der veralteten Ausstattungen einerseits und des großen Gartens mit dem Stallgebäude andererseits wird der Mietpreis in einem ersten Schritt eingeordnet bei

4,25 €/m²

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 gibt für Waldbröl einen Schwerpunktmietpreis für Bestandswohnungen mit mittleren Wohnwert von 4,88 €/m² (einfacher Wohnwert 4,48 €/m²) an. Der Schwerpunktmietpreis gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung. Der angenommene Mietpreis wird hierdurch bestätigt.

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. ¹³ Der angenommene Mietpreis liegt innerhalb der doppelten Standardabweichung. Unter Berücksichtigung der veralteten Ausstattungen wird auch hierdurch der angenommene Mietpreis bestätigt.

Mietertrag

Weil der Erlös aus der Vermietung der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, bildet die Mieteinnahme den Jahresrohertrag. Wohnlich nutzbar ist nur das Erdgeschoss mit 52 m² Wohnfläche. Die Mieteinnahme beträgt:

$52 \text{ m}^2 * 4,25 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate}$ 2.652 €
rd. **2.650 €**

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.“

¹² https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹³ GMB OBK 2023, S. 88

Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme des Ladenlokals

Die Bewirtschaftungskosten für die Wohnung wird in Anlehnung an das Ertragswertmodell der AGVGA-NRW ermittelt. ¹⁴

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 280 € je Jahr angegeben (Preisstand 01.01.2015). Gemäß der Steigerung des Verbraucherpreisindex ist dieser Wert mit dem Faktor 1,252 zu korrigieren. ¹⁵

$$280 \text{ €} * 1,252 = \text{rd. } 350 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung wird der angegebene Betrag von 11 €/m² Wohnfläche (Preisstand 01.01.2015) ebenfalls gemäß der Preissteigerung korrigiert. Es wird jedoch nur die Hälfte der Instandhaltungskosten für die tatsächlich wohnlich genutzte Wohnfläche angesetzt, weil während der verbleibenden kurzen Restnutzungsdauer nur noch unbedingt erforderliche Instandhaltung durchgeführt werden.

$$52 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2 * 1,252 / 2 = \text{rd. } 360 \text{ €}$$

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

$$2.650 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 50 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

760 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 29 % am Jahresrohertrag.

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 Er-

¹⁴ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze, Anlage 3: Modellwerte für Bewirtschaftungskosten. Stand 06/2016

¹⁵ Verbraucherpreisindex insgesamt (2020 = 100) 07/2015: 93,1 04/2023: 116,6, Steigerung 25,2 %

träge 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 Liegenschaftszinssatz

(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. ¹⁶

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit Bodenrichtwerten bis 134 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,8 % mit Standardabweichungen von 0,6 – 0,7 % an. ¹⁷

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.
- Andererseits wird die unüblich kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 8 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. ¹⁸

Der maßgebliche Liegenschaftszinssatz wird deshalb unverändert angesetzt mit

0,8 %

¹⁶ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023, S. 67

¹⁷ GMB OBK 2023, S. 87

¹⁸ Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Bd. II, 3.04/3/29 Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze (Stand 2015) bei 40 % / 20 % relative Restnutzungsdauer: unvermietete Einfamilienhäuser: 1,90 % / 1,00 %

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 $n = RND$

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:

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

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	2.650,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./ 760,00 €/Jahr
= Reinertrag	1.890,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	568,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	1.322,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (0,8 %, 8 Jahre)	* 7,72
= Gebäudeertragswert	10.205,84 €
+ Bodenwert (siehe S. 25)	71.000,00 €
= Ertragswert	81.205,84 €
	rd. 81.000 €

3.2 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

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

Eingangsgrößen

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

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

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

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

modellkonforme Eingangsgrößen

(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 Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität). ²⁰ Die wesentlichen Modellparameter sind in Anlage 5 wiedergegeben. Herauszuheben ist:

- Der neu eingeführte Regionalfaktor zur Korrektur der Landes- und Ortsgröße wird 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 das Wohngebäude werden gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW abgeleitet aus den Referenzwerten für den Typ 1.03: freistehendes Einfamilienhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss). Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 2
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,7	0,3				23
Dächer	0,7	0,3				15
Außentüren und Fenster	1,0					11
Innenwände und Türen		1,0				11
Decken und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung	1,0					9
sonst. techn. Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte (€/m²)	655	725	835	1.005	1.260	694

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

Die Ausstattungen sind ebenfalls ganz überwiegend von unterdurchschnittlicher Qualität.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt wer-

den. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war bezogen auf die Basis 2010 = 1,00: ²¹

I / 2023

rd. **1,76**

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit insgesamt 200 m² ermittelt (siehe S. 21). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$200 \text{ €/m}^2 * 694 \text{ €/m}^2 * 1,76 = 244.288 \text{ €}$$

rd. **244.000 €**

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 4-6 %. Hier wird ein Anteil von 5 % gewählt.

$$244.000 \text{ €} * 0,05 = \text{rd. } \mathbf{12.000 \text{ €}}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäude ist wegen der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 8 Jahren für das wohnlich nutzbare Erdgeschoss und der nicht mehr vorhandenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für das Dachgeschoss (siehe S. 21) hier mit einem Gebäudealter von 76 Jahren anzusetzen.

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

Die Alterswertminderung beträgt:

$$(244.000 \text{ €} + 12.000 \text{ €}) * 76 / 80 = \text{rd. } \mathbf{243.000 \text{ €}}$$

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 1. Quartal 2023 mit 158,9 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%

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 3	Herstellungswert der baulichen Anlagen	256.000 €
Vorläufiger Sachwert	– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./.
	+ Bodenwert (siehe S. 25)	<u>71.000 €</u>
	vorläufiger Sachwert	84.000 €

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 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 1.000 m² großes Grundstück mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde 1958 als Reichsheimstätte errichtet.

Die Ausstattungen wurden nicht modernisiert. Seit längerem wird das Haus nur noch sporadisch bewohnt. Die Räume im Dachgeschoss weisen Feuchtigkeitsschäden auf und werden nicht mehr bewohnt.

Das Dachgeschoss ist unbewohnbar und das Erdgeschoss hat nur noch eine sehr kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Nur ungefähr die Hälfte des Grundstücks hat die Qualität vom Bauland

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. 24). Die Ergebnisse sowohl des Ertragswertverfahrens als auch des Sachwertverfahrens werden zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 27 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 des Grundstücks (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 des Grundstücks wurde mit 84.000 € ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert bei freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert bis 150 €/m² keinen Sachwertfaktor an. Erst ab einem vorläufigen Sachwert von 150.000 € gibt er einen Sachwertfaktor von 1,60 an. ²⁴

²⁴ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2023, S. 68

Dies entspricht wahrscheinlich nicht den Grundstücksmarktverhältnissen im östlichsten Teil des Rhein-Sieg-Kreises. Deshalb werden hier die Daten des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis verwendet (siehe S. 5). Dieser gibt Sachwertfaktoren erst ab einem vorläufigen Sachwert von 125.000 € an. Dieser beträgt für Grundstücke mit einem Bodenrichtwert des 104 €/m² 38 %. Nach Extrapolation erhält man einen Zuschlag von 45 %.

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%. ²⁵ Deshalb wäre es sachgerecht, den Anpassungsfaktor unter dem Durchschnitt anzusetzen. Andererseits wirkt die unüblich kurze Restnutzungsdauer (siehe S. 30) preissteigernd. Der maßgebliche Sachwertfaktor bleibt deshalb unverändert.

+45 %

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$84.000 \text{ €} * 1,45 =$$

rd. **122.000 €**

Plausibilitätsprüfung

Folgende Werte wurden ermittelt:

Ertragswert 81.000 €

Sachwert 122.000 €

Der ermittelte Ertragswert liegt zwar 33 % unter dem Sachwert; beide Werte stimmen in ihrer Größenordnung aber 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 der Bewertungsfall sehr stark vom Üblichen abweicht, können die Angaben der Gutachterausschüsse dem Bewertungsfall nur sehr eingeschränkt gerecht werden. Deshalb wird hier der gerundete Mittelwert aus beiden Verfahrensergebnissen als Verkehrswert ausgewiesen.

$$(81.000 \text{ €} + 122.000 \text{ €}) / 2 = \text{rd. } 100.000 \text{ €}$$

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Dattenfeld Blatt 2567 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Dattenfeld, Flur 38, Flurstück 129, Hof- und Gebäudefläche, Rossel, 1.012 m²) zum Wertermittlungsstichtag 25. April 2023 geschätzt auf

100.000 €

²⁵ GMB OBK 2023, S. 85 f.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Klön, 16. Mai 2023

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf