

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Freistehendes Einfamilienhaus**

Adresse **51580 Reichshof, Ortsteil Eckenhagen,
Höherweg 2**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 002 K 012/22**

Wertermittlungstichtag **24. Mai 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	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	15
Sonstiges	19
3 Wertermittlung	20
Verfahrenswahl	20
Bodenwert	21
3.1 Ertragswertverfahren	22
Rohertrag	22
Bewirtschaftungskosten	23
Liegenschaftszinssatz	24
Ertragswert	25
3.2 Sachwertverfahren	27
Herstellungswert der baulichen Anlagen	27
Vorläufiger Sachwert	30
4 Verkehrswert	31

Anlagen

Anlage 1	Fotos	5 Fotos
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 500, Ausdruck vom 17.05.2023	1 Seite
Anlage 4	Grundrisse, Schnitte und Ansichten	6 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	8
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 100.000	8
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 20.000	9
Abbildung 4	Höherweg, Blickrichtung Nordwest	9
Abbildung 5	Höherweg, Blickrichtung Nord	10
Abbildung 6	Höherweg, Blickrichtung Süd	10
Abbildung 7	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 8	Lageplan mit Baulasten, M ca. 1 : 2.000	12
Abbildung 9	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 15.000	14
Abbildung 10	Ansichten	15
Abbildung 11	Schnitte, M ca. 1 : 100	16
Abbildung 12	Erdgeschoss, M ca. 1 : 100	17
Abbildung 13	Obergeschoss, M ca. 1 : 100	17

Tabellen

Tabelle 1	Ertragswert	26
Tabelle 2	Kostenkennwerte	28
Tabelle 3	Vorläufiger Sachwert	30

Übersicht

Freistehendes Einfamilienhaus in 51580 Reichshof - Eckenhagen, Höherweg 2	
Zu bewerten ist ein nur 177 m ² großes Grundstück mit einem freistehenden, zweigeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus. Es wurde wahrscheinlich nach 1980 aus einer ehemaligen Scheune umgebaut. Die Wohnfläche beträgt 94 m ² . Das Haus und die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck. Haus und Grundstück konnten nicht betreten werden. Fehlende Erkenntnisse werden durch plausible Annahmen ersetzt. <u>Die tatsächlichen Merkmale können stark von den Annahmen abweichen.</u>	
fiktives Baujahr	1970
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	24.05.2023

Bodenwert des 177 m ² großen Grundstücks	31.000 €
---	----------

Jahresrohertrag	6.670 €
Bewirtschaftungskosten	27%
Gebäudereinertrag je Jahr	4.745 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 27 Jahre, Liegenschaftszinssatz 0,5 %)	25,20
Ertragswert	<u>151.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	109.000 €
Sachwertfaktor	1,70
Sachwert	<u>185.000 €</u>

Verkehrswert	160.000 €
---------------------	------------------

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 13.05.2022, Geschäfts-Nr. 002 K 012/22; beauftragt mit Schreiben vom 04.05.2023.

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51580 Reichshof, Ortsteil Eckenhagen, Höherweg 2
Es handelt sich um ein nur 177 m² großes Grundstück mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus. Das Gebäude wurde als Pfarrscheune errichtet und wahrscheinlich in den 1980er Jahren zu einem Wohnhaus umgebaut.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Grundbuchs vom 27.05.2022
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Eckenhagen Blatt 728
ist als Eigentümerin eingetragen
N. N., geboren am
für das Grundstück Gemarkung Eckenhagen Flur 24

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3407	Gebäude- und Freifläche, Höherweg 2	177 m ²

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde am 24.05.2023 von mir allein durchgeführt. Die Eigentümerin reagierte auf die schriftliche Bitte um eine Innenbesichtigung nicht. Deshalb musste sich die Ortsbesichtigung auf das Äußere beschränken.
Fehlende Erkenntnisse werden durch plausible Annahmen ersetzt. Die tatsächlichen Merkmale können stark von den Annahmen abweichen.
Pauschale Abschläge werden jedoch nicht vorgenommen.

Wertermittlungsstichtag Wertermittlungsstichtag ist der 24.05.2023, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 31.05.2023 abgeschlossen.

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.

Mieter, teilweise gewerbliche Nutzung

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

- Nach Angaben des Zwangsverwalters ist das Haus vermietet, wahrscheinlich an den Ehemann der Eigentümerin. Dieser habe einen Raum an eine von ihm selbst betriebene GmbH vermietet.

Weitere Angaben dazu, ob tatsächlich ein Gewerbebetrieb oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, können nicht gemacht werden.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 27.05.2022
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 17.05.2023
- Einsicht in die Bauakten im Mai 2023 und Auskünfte der Verwaltung über das Bau- und Planungsrecht
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Reichshof über die Erschließungssituation vom 17.05.2023
- schriftliche Auskünfte des Oberbergischen Kreises vom 25.05.2023 über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster

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
- (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

Reichshof ist eine Gemeinde im Oberbergischen Kreis mit 20.000 Einwohnern etwa 45 Kilometer östlich von Köln. In der größten Ortschaft Denklingen befindet sich die Gemeindeverwaltung. Eckenhagen ist der zweitgrößte Ortsteil. Die Gemeinde ist sehr dünn besiedelt und besteht aus über hundert Dörfern.

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

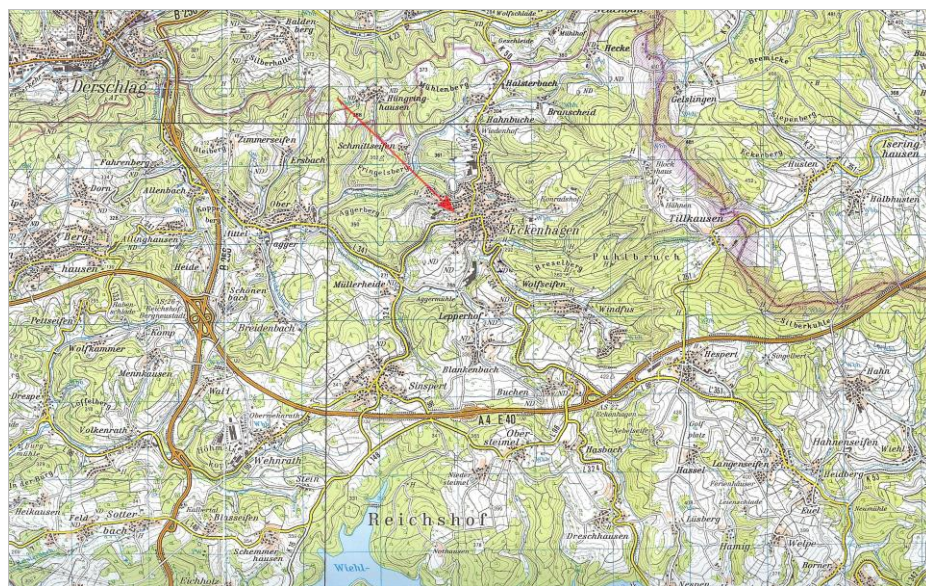


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Eckenhagen, 10 km nordöstlich von Denklingen, der als Zentrum fungierenden Ortschaft der Gemeinde

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2022

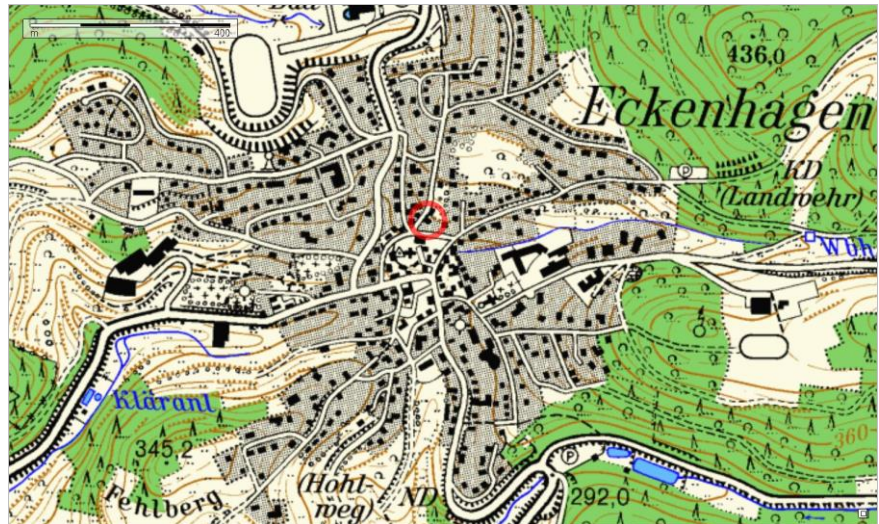
Entfernungen

zu den Zentren von Bergneustadt 4 km, von Gummersbach 9 km, von Wiehl 10 km, von Olpe 12 km, von Bonn und von Köln 50 km, jeweils Luftlinie

Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle ca. 300 m entfernt, mit dem Bus zum nächstgelegenen Bahnhof in Gummersbach in ca. 30 Minuten
- zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof/Bergneustadt) 5 km

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Parkplätze

In der Nähe gibt es einige öffentliche Abstellmöglichkeiten für Pkw. Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es einen Stellplatz.

Abbildung 4
Höherweg, Blickrichtung
Nordwest

Haus Nr. 2 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß gut zu erreichen.

nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch überwiegend zweigeschossige, historische Gebäude vorwiegend in Fachwerkbauweise sowie durch eine Kirche und ein Gemeindehaus geprägt.

Abbildung 5 Höherweg, Blickrichtung Nord

Haus Nr. 2 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 Höherweg, Blickrichtung Süd

Haus Nr. 2 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

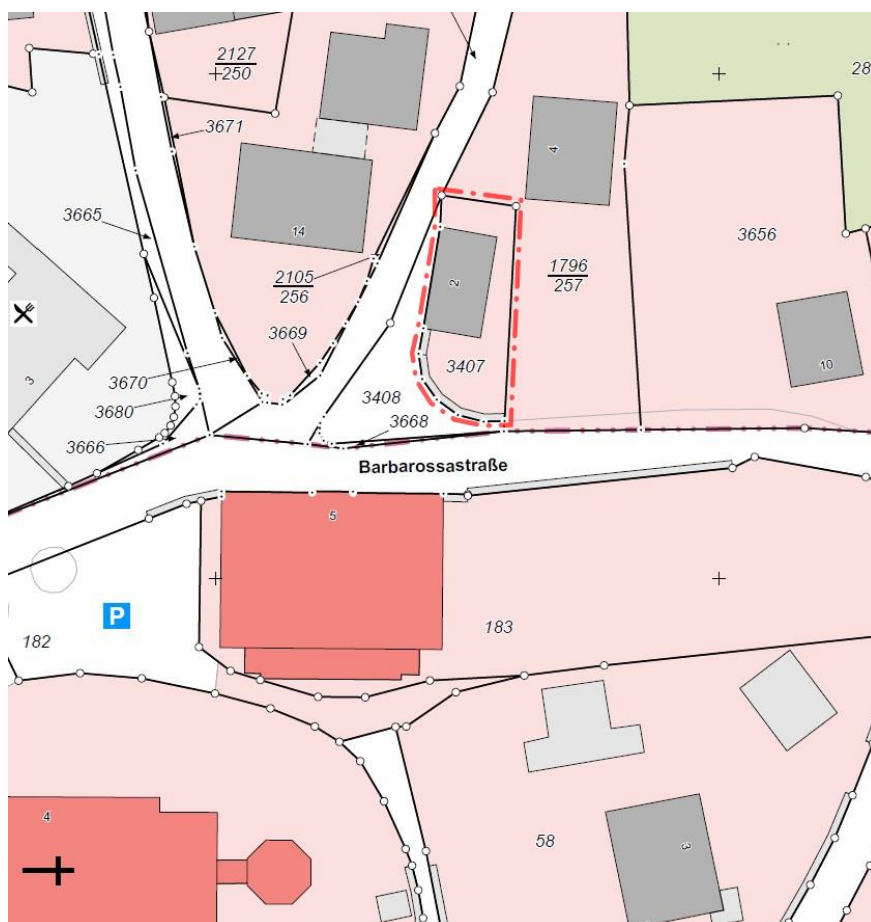
Das Grundstück hat eine ausreichend nutzbare Form. Die Straßenfrontlänge am Höherweg und Barbarossastraße beträgt 55 m, die maximalen Ausdehnungen in Nord-Süd-Richtung rd. 40 m und in Ost-West-Richtung rd. 15 m.

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden um 2-3 m ab.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist sehr wahrscheinlich ausgeschlossen (siehe S. 14 f.).

Abbildung 7 Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 3)



© Gemeinde Windeck 2023

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 155 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 21). Dieser Richtwert gilt für höchstens zweigeschossige Gebäude auf 600 m² großen Grundstücken.

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

² GMB OBK 2023, S. 59: In Denkingen und Eckenhagen wurden folgende mittlere Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Wohnbauten gezahlt: gute Wohnlagen 160 €/m², mittlere Wohnlagen 120 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

selbstgenutztes Einfamilienhaus

Das Haus ist vermietet. Wahrscheinlich wird es vom Mieter vollständig selbst genutzt. Ein Raum ist an eine GmbH vermietet, die der Mieter selbst betreibt.

Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält außer den Anordnungen zur Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung, die nicht wertrelevant sind, weil ungewöhnliche Verhältnisse bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht bleiben, keinen weiteren Eintrag.

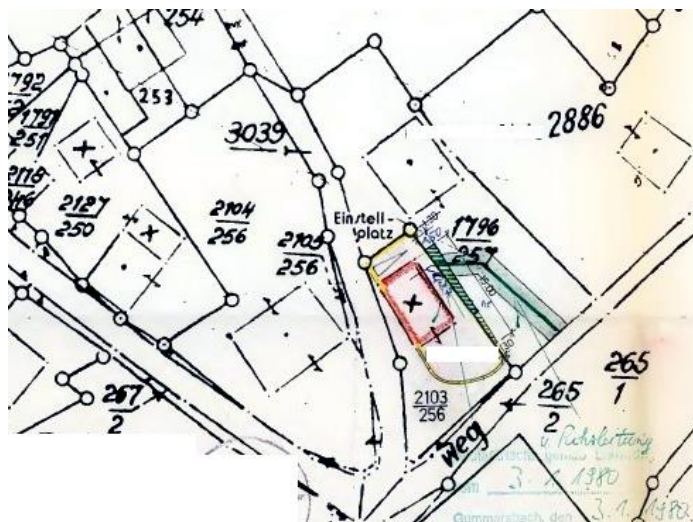
Baulasten

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zulasten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis.

In der Bauakte gab es 1979 einen umfangreicheren Schriftverkehr zu einer Baulast. Eine Baulast mit zwei Verpflichtungen (Abwasserleitungsrecht und Übernahme von Abstandsflächen) wurde auf das westlich angrenzende Flurstück 1796/257 übernommen und am 03.01.1980 in das Baulastblatt Nr. 282 eingetragen.

- Das Abwasserleitungsrecht ist nicht wertrelevant, weil es bloß die Erschließung sichert.
- Die Übernahme der Abstandsfläche betrifft nur eine geringe Teilfläche des Nachbargrundstücks und ist ebenfalls Voraussetzung für eine rechtlich einwandfreie Bebauung. Auch sie ist deshalb hier nicht wertrelevant.

Abbildung 8
Lageplan mit Baulasten,
M ca. 1 : 2.000



Baugenehmigungen

Die digitale Bauakte umfasst insgesamt 70 Seiten. Davon sind nicht wenige doppelt und dreifach enthalten.

Sie beginnt mit einer Baugenehmigung vom 15.01.1980 für den „Ausbau einer Scheune in eine Wohnung mit 2 Studioräumen“ (Bauschein 1884/78).

Mit Datum vom 10.07.1978 wurde der Antrag auf Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung für den Einbau einer Gasheizungsanlage gestellt.

Die Baubeschreibung für die „Restaurierung der historischen Pfarrscheune Eckenhagen Reichshof“ trägt das Datum 05.06.1978.

1979 gab es einen umfangreicheren Schriftverkehr zu einer Baulast (siehe oben).

In mehreren Schreiben vom 07.05.1981, 20.04.1982 und 19.05.1983 wurde der damalige Bauherr ergebnislos aufgefordert, einen Antrag auf Schlussabnahme zu stellen.

Damit endet die Bauakte. Es ist kein Schlussabnahmeschein enthalten und auch keine Unterlagen zu einem Ordnungswidrigkeitsverfahren.

Der bauliche Bestand heute weicht wesentlich von den Planunterlagen ab. Wegen der Rechtssicherheit sollte eine nachträgliche Legalisierung angestrebt werden.

nachträgliche Legalisierung

Weil der letzte Vorgang in der Bauakte erstens 40 Jahre zurückliegt, zweitens die nicht befolgte Aufforderung zur Vereinbarung einer Schlussabnahme zum Gegenstand hat und drittens der Umbau nicht der Baugenehmigung entspricht, habe ich vermutet, dass es zu dem Grundstück eine weitere Bauakte geben müsse, wodurch der heutige Bestand genehmigt worden ist.

Trotz Befragung mehrerer auch sehr erfahrener und langjähriger Mitarbeiter der Gemeinde, gelang es nicht, eine weitere Bauscheinnummer für das zu bewertende Grundstück zu finden. Ohne eine Bauscheinnummer können Unterlagen bei der Kreisverwaltung nicht gefunden werden. Eine weitere Suche ist deshalb nicht erfolversprechend. Nach Meinung verschiedener Verwaltungsmitarbeiter ist es nicht ausgeschlossen, dass die Akte versehentlich ins Archiv gebracht worden ist, ehe der Vorgang endgültig abgeschlossen war.

Der gegenwärtige Bestand ist meines Erachtens sehr wahrscheinlich genehmigungsfähig. Es fehlen zwar die markanten Tore der ehemaligen Pfarrscheune, die aber nicht unbedingt erforderlich sind, weil das Gebäude selbst nicht dem Denkmalschutz unterliegt, sich aber ansonsten durch das Bruchsteinmauerwerk und die Verschieferung gut in das historische Ensemble einfügt.

Für die Bewertung gehe ich davon aus, dass der baurechtliche Mangel der fehlenden Genehmigung für den gegenwärtigen Bestand nachträglich ohne zusätzliche Baumaßnahmen legalisiert werden kann. Dafür spricht ein gewisser Bestandschutz, den das Gebäude über die letzten Jahrzehnte möglicherweise erworben hat, und das mögliche Versäumnis der Baubehörde, das Verfahren ordnungsgemäß abzuschließen. Bei einem Legalisierungsantrag wird aber möglicherweise die Verpflichtung zur Schaffung eines zweiten Stellplatzes für die gewerbliche Nutzung von Bedeutung werden. Weil dies auf dem Grundstück nicht möglich ist, muss ein Stellplatz abgelöst werden. Hierfür ist derzeit ein Betrag in Höhe von 2.800 € zu zahlen.

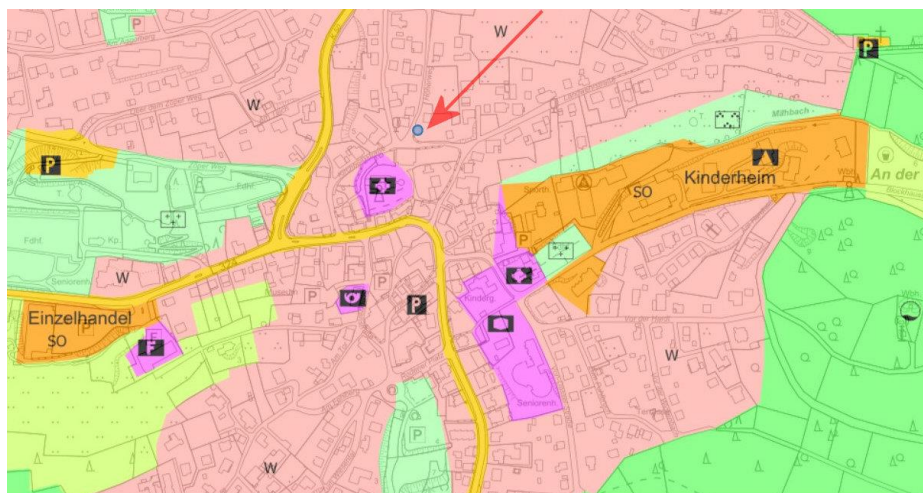
Baurecht

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 9). Es liegt knapp nördlich eines Bebauungsplangebietes, aber im Bereich einer Satzung zur Ortslagenabgrenzung. Damit gehört es eindeutig zum Siedlungsbereich und darf deshalb bebaut werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vereinfacht ausgedrückt besagt diese Vorschrift, dass Neu- und Umbauten dann genehmigt werden können, wenn sie den Bauten in der Nachbarschaft ähneln.³

Aus der Bauakte ist zu entnehmen, dass die ehemalige Pfarrscheune nicht unter Denkmalschutz stand. Dennoch musste die zuständige Behörde beteiligt werden, um sicherzustellen, dass sich die Änderungen nicht negativ auf die Denkmäler in der Nachbarschaft auswirken.

Das Wohngebäude fügt sich hinsichtlich der Größe und der Materialien gut in die Umgebung ein.

Abbildung 9
Flächennutzungsplan,
M ca. 1 : 15.000



abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Reichshof teilte mit, „dass für das Grundstück ... ein Erschließungsbeitrag ... für die Straßen „Höherweg“ und „Barbarossastraße“ noch nicht erhoben worden ist. ... Ein Ausbau der genannten Straßen ist von der Gemeinde zurzeit nicht geplant. Es können keine zahlenmäßigen Angaben über einen zukünftig zu erwartendem Beitrag gemacht werden.“

Erfahrungsgemäß vermeidet die Gemeinde nicht unbedingt erforderliche Straßenbaumaßnahmen. Außerdem erschwert die historisch gewachsene Bebauung den üblichen Ausbau von Straßen. Deshalb, und weil die Straßen und Plätze am Bewertungsgrundstück keinen Instandsetzungsbedarf erkennen lassen, wird hier kein wertmindernder Betrag für einen möglicherweise zukünftig anfallenden Erschließungsbeitrag angesetzt.

Außerdem fallen nach Angaben der Gemeinde Beiträge für die öffentliche Abwasseranlage und die öffentliche Wasserversorgungsanlage nicht mehr an.

³ § 34 Abs. 1 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...

Bauliche Anlagen

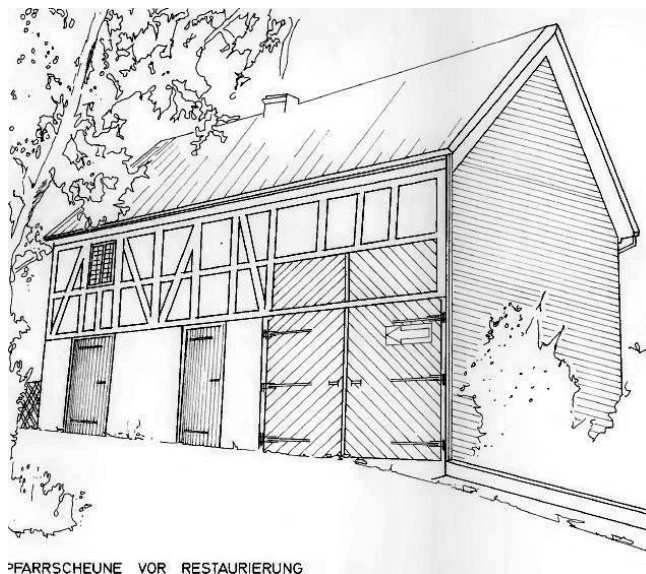
Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben in der Bauakte oder auf Annahmen.

Weil das Grundstück nicht betreten werden durfte und nicht von innen gesehen werden konnte, können die Annahmen stark von den tatsächlichen Merkmalen abweichen.

Abbildung 10 Ansichten

(siehe Anlage 4)



Die Ansicht nach der Restaurierung weicht vom Bestand (siehe Abbildung 5) erheblich ab.

Fotos

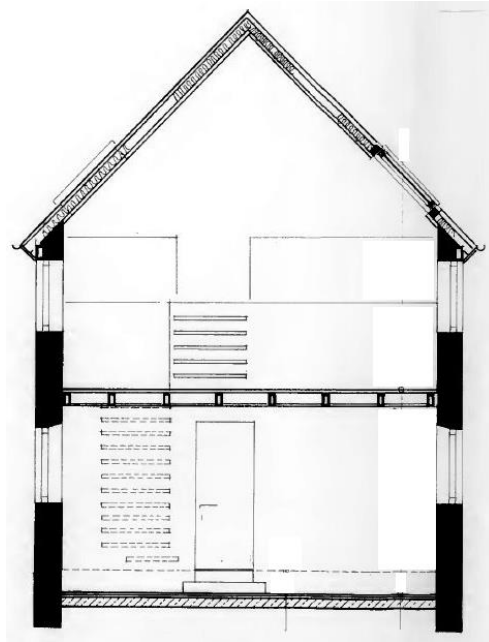
Ein Foto der straßenseitigen Ansicht befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1.

Grundrisszeichnungen

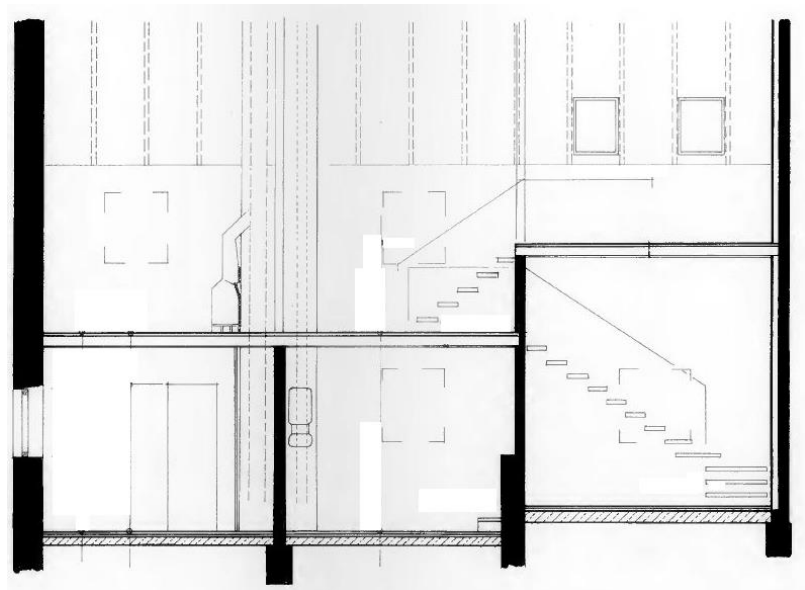
Die Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Sie sind mit Bemaßung in Anlage 4 wiedergegeben.

Abbildung 11 Schnitte, M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 4)



Querschnitt



Längsschnitt

Bauweise und Ausstattung

- zwei Vollgeschosse, nicht unterkellert
- Außenwände: im Erdgeschoss offensichtlich Bruchsteinmauerwerk teilweise verputzt, im Obergeschoss Fachwerk verschiefert
- Gas-Zentralheizung
- Holzbalkendecke über Erdgeschoss
- Holztreppe

Die Raumhöhen werden im Erdgeschoss mit 2,75 m und im Obergeschoss mit 5,10 m angegeben.

Abbildung 12
Erdgeschoss,
M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 4)

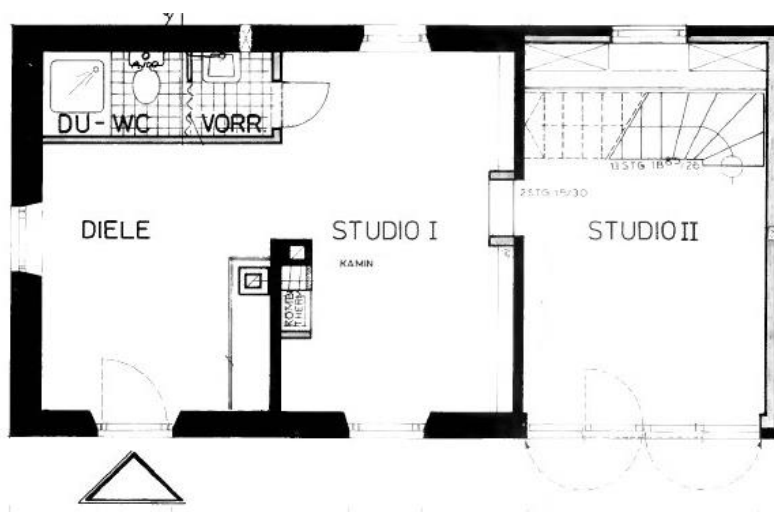


Abbildung 13
Obergeschoss,
M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 4)



Zustand

Von außen erscheinen Haus und Grundstück gut gepflegt und instandgehalten.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Die ehemalige Pfarrscheune ist wahrscheinlich nach 1980 zum Wohnhaus umgebaut worden. Dabei müssen sämtliche Ausstattungen für ein Wohngebäude neu errichtet worden sein. Weil ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden kann, inwieweit die Verwendung älterer Bauteile die Nutzung verschlechtert, wird hier

das fiktive Baujahr zurückdatiert auf

1970

Das Gebäude hat demnach zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von

2023 – 1970

53 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 – 53 Jahre

27 Jahre

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Die Bruttogrundfläche beträgt:

10,27 m x 5,62 m * 2 Geschosse

rd. **115 m²**

Hierin ist der südliche Anbau mit dem Hauseingang nicht enthalten. Dieses Bauteil mit einer Grundfläche von schätzungsweise 6 m² wird gesondert veranschlagt.

Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entnommen. Im Bauantrag sind folgende Wohnflächen aufgeführt:

Erdgeschoss

44,0 m²

Obergeschoss

46,5 m²

Ein Außenkamin lässt darauf schließen, dass auf dem Grundstück trotz der Enge eine Terrasse angelegt worden ist. Ihre Größe wird mit ca. 10 m² angenommen. Terrassen werden üblicherweise mit einem Viertel, höchstens aber mit der Hälfte der Fläche angerechnet. Weil sie gut vor Einblicken geschützt und günstig nach Süden ausgerichtet ist, wird sie mit einem Drittel ihrer Fläche angerechnet.

10 m² / 3 =

rd. 3,5 m²

Diesem Gutachten wird folgende Wohnfläche zugrunde gelegt:

44,0 m² + 46,5 m² + 3,5 m² =

94 m²

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Laut Auskunft des Oberbergischen 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 durch die Barbarossastraße und den Höherweg erschlossen.

Anmerkung

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.

- 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.“ ⁴
- Aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser können ganz oder teilweise vermietet werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis weist seit 2018 sehr differenzierte Vergleichsfaktoren aus: Für nach 1951 errichtete freistehende Einfamilienhäuser mit und ohne Einliegerwohnung unterscheidet er drei Bodenrichtwertniveaus. ⁵ 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.

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.

⁴ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

⁵ GMB OBK 2023, S. 78

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2023 als Bodenrichtwert für die Zone mit dem zu bewertenden Grundstück an:

Bodenrichtwert	155 €/m ²
Nr.	4021623
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Fläche	600 m ²

Bodenwert des Baulandanteils

Das zu bewertende Grundstück ist faktisch beitragsfrei (siehe S. 14), liegt in einer Wohnsiedlung und ist zweigeschossig bebaut. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Allerdings ist das zu bewertende Grundstück mit 177 m² wesentlich kleiner als das Richtwertgrundstück. Der Gutachterausschuss gibt Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgröße an, die jedoch nur für die Spanne von 400 - 1.100 € angewandt werden sollen. ⁶ Extrapoliert man trotz dieser Beschränkung, erhält man für die oben genannte geringe Grundstücksgröße einen Zuschlag 14 %. Dieser Zuschlag ist verglichen mit dem Zuschlag von 7 % für 400 m² große Grundstücke nicht unangemessen hoch. Der Bodenwert beträgt demnach

$$155 \text{ €/m}^2 * 177 \text{ m}^2 * 1,14 = 31.278,90 \text{ €}$$

rd. 31.000 €

⁶ GMB OBK 2023, S. 62

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.

Der Zwangsverwalter gab an, dass das Grundstück für insgesamt 200 € vermietet worden sei und der Mieter einen gewerblich genutzten Raum für 400 € weitervermietet habe.

Diese Mieten erscheinen inkonsistent und werden nicht verwendet.

Mietspiegel

Stattdessen wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Für die Abfrage wurde das fiktive Baujahr 1970 eingegeben. Wegen des gepflegten Äußeren wurde eine Modernisierung mit dem Stand 1990-1999 und ein außergewöhnlich guter Fußboden angenommen, weiterhin das Vorhandensein einer Terrasse. Die Abfrage ergab einen Mietpreis von ⁷

$$5,68 \text{ €/m}^2 \pm 1,14 \text{ €/m}^2$$

Weil keine Informationen über die Ausstattung vorliegen, wird die mittlere Miete übernommen und der Mietpreis in einem ersten Schritt eingeordnet bei

$$\mathbf{5,70 \text{ €/m}^2}$$

Stellplätze werden im Mittel für 13 € (Spanne 10-40 €) vermietet. Hier wird ein Mietpreis von 20 € angenommen.

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 macht für Reichshof keine Angaben. Für die Kreisstadt Gummersbach gibt er einen Schwerpunktmietspiegel für Bestandswohnungen mit guten Wohnwert von 6,05 €/m² (mittlerer Wohnwert 4,80 €/m²) an. Der Schwerpunktmietspiegel gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung. Der angenommene Mietpreis hierdurch bestätigt.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in Einfamilienhäusern mit einem Bodenrichtwert ab 135 €/m² einen Mietpreis von 5,8 €/m² (Standardabweichung 0,6 €/m²) an. ⁸ Der angenommene Mietpreises wird auch hierdurch bestätigt.

Mietertrag

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

$$(94 \text{ m}^2 * 5,70 \text{ €/m}^2 + 20 \text{ €}) * 12 \text{ Monate} \quad \quad \quad 6.669,60 \text{ €}$$

rd. **6.670 €**

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.“

⁷ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

⁸ GMB OBK 2023, S. 87

Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme des Ladenlokals

Die Bewirtschaftungskosten für die Wohnung und den Stellplatz werden in Anlehnung an das Ertragswertmodell der AGVGA-NRW ermittelt.⁹

- 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.¹⁰

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

- Für die Instandhaltung wird der angegebene Betrag von 11 €/m² Wohnfläche (Preisstand 01.01.2015) ebenfalls gemäß der Preissteigerung korrigiert.

$$94 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2 * 1,252 = \text{rd. } 1.290 \text{ €}$$

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

$$6.670 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 130 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

1.770 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 27 % 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 Erträge und einen hohen Verkehrswert.

⁹ 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

¹⁰ Verbraucherpreisindex insgesamt (2020 = 100) 07/2015: 93,1 04/2023: 116,6, Steigerung 25,2 %

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 Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit Bodenrichtwerten ab 135 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,6 % mit Standardabweichung $\pm 0,4$ % an.¹¹ Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 0,2-1,0 % zu erwarten sind.

Weil die Lage überdurchschnittlich gut ist, wird der maßgebliche Liegenschaftszinssatz etwas unterhalb des Durchschnitts angesetzt mit

0,5 %

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors

(V)

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

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

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

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

Bodenwertverzinsung

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

¹¹ GMB OBK 2023, S. 87

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	6.670,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.
= Reinertrag	4.900,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	155,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	4.745,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (0,5 %, 27 Jahre)	* 25,20
= Gebäudeertragswert	119.574,00 €
+ Bodenwert (siehe S. 21)	31.000,00 €
= Ertragswert	150.574,00 €
	rd. 151.000 €

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 im Oberbergischen Kreis hat Faktoren für das Sachwertverfahren nach Maßgabe der ImmowertV und in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ¹² Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität). ¹³ Die wesentlichen Modellparameter sind in Anlage 5 wiedergegeben. Herauszuheben ist: Der neu eingeführte Regionalfaktor zur Korrektur der Landes- und Ortsgröße wird mit 1,0 angesetzt.

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.

¹² Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

¹³ GMB OBK 2023, S. 83

wegen eines hohen Anteils an Eigenhilfe – oder zu hoch – etwa infolge mangelnder Planung und Bauleitung oder nachträglicher Sonderwünsche.

Um die Vorstellungen eines durchschnittlichen Käufers möglichst genau zu treffen, werden durchschnittliche Herstellungskosten angenommen. Solche Kosten, die so genannten Normalherstellungskosten, sind für verschiedenste Gebäudetypen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) aufgeführt.

NHK 2010

Die Ausgangswerte für das Wohngebäude werden gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW abgeleitet aus den Referenzwerten für den Typ 1.33: freistehendes Einfamilienhaus mit, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 2
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,4		0,4	0,2	23
Dächer		0,3	0,7			15
Außentüren und Fenster		0,3	0,7			11
Innenwände und Türen		0,3	0,7			11
Decken und Treppen		0,3	0,7			11
Fußböden			0,7	0,3		5
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9
Heizung		0,3	0,7			9
sonst. techn. Ausstattung		0,3	0,7			6
Kostenkennwerte (€/m²)	785	870	1.000	1.205	1.510	1.005

Baujahrbedingt werden bei der stark gewichteten Baukonstruktion (Außenwände, Dach) wegen der wahrscheinlich nicht zeitgemäßen Dämmung leicht unterdurchschnittliche Standardstufen angesetzt. Die Verwendung von Bruchsteinen und Schiefer werten die Außenwände auf.

Die Ausstattungen werden dem äußeren Eindruck entsprechend ganz überwiegend mit einer durchschnittlichen Qualität angenommen.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungstichtag berücksichtigt werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war bezogen auf die Basis 2010 = 1,00: ¹⁴

¹⁴ 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.

I / 2023

rd. **1,76**

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 115 m² ermittelt (siehe S. 18). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$115 \text{ m}^2 * 1.005 \text{ €/m}^2 * 1,76 = 203.412 \text{ €}$$

Die Normalherstellungskosten für den mit einer Hauseingangstür versehenen Eingangsvorbau werden als besonderes Bauteil entsprechend der Anlage 7 des verwendeten Modells einschließlich Preissteigerung geschätzt auf

$$9.000 \text{ €} * 1,76 = 15.750 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden insgesamt geschätzt auf

rd. **219.000 €**

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. ¹⁵ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5 - 7% und für aufwändigere Anlagen 8 - 12 % an. ¹⁶ Im verwendeten Modell ist die übliche Spanne 4-6 %. Hier wird wegen der langen Stützmauer ein Anteil von 6 % gewählt.

$$219.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } 13.000 \text{ €}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäude ist gemäß dem fiktiven Baujahr 1970 zum Wertermittlungsstichtag 53 Jahre alt.

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

Die Alterswertminderung beträgt:

$$(219.000 \text{ €} + 13.000 \text{ €}) * 53 / 80 = \text{rd. } 154.000 \text{ €}$$

¹⁵ 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.

¹⁶ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2 – 4%, aufwändige Anlagen: 8 – 12%

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 3	Herstellungswert der baulichen Anlagen	232.000 €
Vorläufiger Sachwert	– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./.
	+ Bodenwert (siehe S. 21)	<u>31.000 €</u>
	vorläufiger Sachwert	109.000 €

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. 31).

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein nur 177 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, zweigeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus. Es wurde wahrscheinlich nach 1980 aus einer ehemaligen Scheune umgebaut. Die Wohnfläche beträgt 94 m². Das Haus und die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

Haus und Grundstück konnten nicht betreten werden. Fehlende Erkenntnisse werden durch plausible Annahmen ersetzt. Die tatsächlichen Merkmale 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“.

Sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren werden zu einem angemessenen Verkehrswert führen.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 22 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.
- Der Sachwert des Grundstücks (S. 27 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 109.000 € ermittelt.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt Sachwertfaktoren bei einem Bodenrichtwertniveau ab 135 €/m² erst ab einem vorläufigen Sachwert von 175.000 € an. Dieser beträgt dann 1,52. ¹⁷ Bei einer Extrapolation für den unüblich geringen vorläufigen Sachwert von 109.000 € ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,7.

¹⁷ GMB OBK 2023, S. 84 f. Der mittlere vorläufige Sachwert beträgt in dieser Bodenrichtwertklasse 340.000 €, die mittlere Grundstücksgröße 610 m² und die Wohnfläche 153 m².

Diese Angaben gelten für das gesamte Gebiet des Oberbergischen Kreises und nicht nur für die wirtschaftlich schwachen Gemeinden des Kreises. Die Kaufpreise variieren häufig in einem Bereich von +20% bis -10%. Deshalb wäre es sachgerecht, den Anpassungsfaktor unter dem Durchschnitt anzusetzen. Andererseits ist die Lage überdurchschnittlich. Der maßgebliche Sachwertfaktor bleibt deshalb unverändert.

1,70

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$109.000 \text{ €} * 1,70 = \text{rd. } \mathbf{185.000 \text{ €}}$$

Plausibilitätsprüfung

Folgende Werte wurden ermittelt:

Ertragswert	151.000 €
Sachwert	185.000 €

Der ermittelte Ertragswert liegt zwar fst 20 % 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. Wegen der Unsicherheit bezüglich der Marktanpassung ist aber das Ergebnis des Ertragswertverfahrens als zuverlässiger einzuschätzen. Aufgrund der unsicheren Informationen wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird der Mittelwert beider Werte als Verkehrswert ausgewiesen, wobei der Ertragswert doppelt gewichtet wird. Der Verkehrswert wird auf zwei signifikante Stellen gerundet.

$$(151.000 \text{ €} + 185.000 \text{ €}) / 3 = \text{rd. } 160.000 \text{ €}$$

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Eckenhagen Blatt 728 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Eckenhagen, Flur 24, Flurstück 3407, Gebäude- und Freifläche, Höherweg 2, 177 m²) zum Wertermittlungstichtag 24. Mai 2023 geschätzt auf

160.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 5. Juni 2023

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf