

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40
in 51580 Reichshof-Brüchermühle mit Waldfläche - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF 57489 Drolshagen, 13.09.24
Sachverständiger für die Bewertung von Eichendorffstraße 28
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151-41418630
- Grundstückssachverständiger BDGS - E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 013/24

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem
**Zweifamilienhaus mit Wintergartenanbau
und 2 Kellergaragen bebauten Grundstücks**



Sengelbuscher Straße 40

in

Reichshof-Brüchermühle

und des **Waldgrundstücks**

Gemarkung Denklingen, Flur 1, Flurstück 264

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Zweifamilienhaus mit Wintergartenanbau
und 2 Kellergaragen bebauten Grundstücks**

Sengelbuscher Straße 40

in

Reichshof-Brüchermühle

und des **Waldgrundstücks**

Gemarkung Denklingen, Flur 1, Flurstück 264

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 19.08.2024

zu:

165.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 15 Anlagen
mit 28 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	12
2.6.1	Grundstück	12
2.6.2	Gebäude	13
3.	Wertermittlung	16
3.1	Wertermittlungsverfahren	16
3.2	Sachwertverfahren Hausgrundstück	17
3.2.1	Ermittlung des Bodenwerts	17
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	18
3.2.2.1	Zweifamilienhaus mit Wintergartenanbau	19
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	20
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	20
3.2.4	Sachwert	20
3.3	Ertragswertverfahren Hausgrundstück	23
3.3.1	Bodenwert	23
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage	23
3.3.3	Ertragswert	26
3.4	Vergleichswertverfahren Hausgrundstück	26
3.4.1	Gebüdefaktor	26
3.4.2	Rohertragsfaktor	27
3.4.3	Vergleichswert	27
3.5	Bodenwertermittlung Waldgrundstück inkl. Aufwuchs	27
4.	Verkehrswerte	29
4.1	Verkehrswert Hausgrundstück	29
4.2	Verkehrswert Waldgrundstück	29
4.3	Gesamtverkehrswert	30
5.	Allgemeine Hinweise	31
6.	Anlagen	32

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 19.06.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 002 K 013/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus mit Wintergartenanbau und 2 Kellergaragen bebauten Grundstücks Sengelbuscher Straße 40 in Reichshof-Brüchermühle und des Waldgrundstücks Gemarkung Denklingen, Flur 1, Flurstück 264 erstellt werden.

Da mehrere Grundstücke zu bewerten sind, sind auftragsgemäß neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind
- zum Bestehen des Denkmalschutzes
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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

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

- Gemeindeverwaltung Reichshof
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- Kreisverwaltung Oberbergischer Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte habe ich am 19.08.2024 vorgenommen.

Die beiden Bewertungsobjekte bilden keine wirtschaftliche Einheit.

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

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch von Denklingen auf dem Blatt 1311 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

*„Gemarkung Denklingen, Flur 1, Flurstück 264,
Waldfläche, Unter der langen Hardt, Größe 610 m²“*

lfd. Nr. 2:

*„Gemarkung Denklingen, Flur 1, Flurstück 266,
Gebäude- und Freifläche, Sengelbuscher Str. 40, Größe 1.580 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die beiden Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- Flurstück 264: *„Laubholz“*
- Flurstück 266: *„Wohnbaufläche“*

Sengelbuscher Straße 40 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Hausgrundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

Nach Eigentümerangabe verläuft vom zu bewertenden Grundstück mit dem Zweifamilienhaus (Flurstück 266) eine Regenwasserleitung, die das Regenwasser von der Ostseite des Gebäudes ableitet, über das südlich angrenzende Grundstück Flurstück 265, das in Fremdeigentum steht, auf das hier ebenfalls zu bewertende Waldgrundstück Flurstück 264. Gemäß Eigentümerangabe lastet auf dem Nachbargrundstück Flurstück 265 jedoch kein im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht zugunsten des hier zu bewertenden Flurstücks 266. Dies ist bei der Ableitung des Verkehrswertes des Hausgrundstücks zu berücksichtigen.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2, lastend auf dem Flurstück 266:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Denklingen Flur 1 Nr. 265 ist berechtigt, den östlichen Streifen des dienenden Grundstücks in einer Breite von fünf Metern zum Gehen, Fahren und Viehtreiben zu benutzen, um das herrschende Grundstück zu erreichen.“

lfd. Nr. 3, lastend auf dem Flurstück 266:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Denklingen Flur 1 Nr. 265 ist berechtigt, sich an der Nordostecke des dienenden Grundstücks an die dort liegende Wasserleitung für das herrschende Grundstück anzuschließen und diese Leitung an der Ostgrenze des dienenden Grundstücks entlang bis auf das herrschende Grundstück zu führen und zu unterhalten.“

lfd. Nr. 4, lastend auf dem Flurstück 266:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Denklingen Flur 1 Nr. 265 ist berechtigt, sich an der Abwasseranlage auf dem dienenden Grundstück mit einem Abwasserkanal anzuschließen.“

„Zu 2 - 4 mit Bezug auf die Bewilligung vom 21. September 1959 zu gleichem Rang untereinander eingetragen ...“

lfd. Nr. 5:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter den lfd. Nrn. 2 - 4 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

Der Teilungsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 05.08.2024 ruhen auf den zu bewertenden Grundstücken keine Baulasten. Gemäß der Bauakte bei der Gemeinde Reichshof bzw. RIO Raum Information Oberberg bestehen auch keine Baulasten zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 06.08.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW): *„Sind im Grundbuch - Abt. III - keine Darlehen für einen öffentlichen Darlehensgeber eingetragen, kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.“*

Das zu bewertende Zweifamilienhaus ist nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Reichshof eingetragen.

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

Die Erdgeschosswohnung in dem zu bewertenden Zweifamilienhaus steht leer, Mobiliar ist jedoch noch vorhanden; die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet. In dem Haus wird kein Gewerbe betrieben, mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der im vorderen Bereich bis zu einer mittleren Tiefe von rd. 39 m als Wohnbaufläche, was einer Fläche von rd. 1.000 m² entspricht, und im hinteren Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist (Auszug aus dem Flächennutzungsplan s. Anlage 11). Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Das Grundstück liegt im vorderen, bebauten Bereich mit einer Fläche von rd. 600 m² innerhalb der Ortslagensatzung Sengelbusch (s. Anlage 12). Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Hausgrundstück wird durch die Sengelbuscher Straße (asphaltierte Gemeindestraße) erschlossen. Im Schreiben der Gemeinde Reichshof vom 05.08.2024 „*wird bescheinigt,*

- 1. dass für das Grundstück in Reichshof-Brüchermühle, Sengelbuscher Str. 40, Gemarkung Denklingen, Flur 1, Flurstück 266 für den Hauptzug der Straße „Sengelbuscher Straße“ ein Erschließungsbei-*

trag nach § 133 Baugesetzbuch (für einen Straßenausbau) nicht mehr erhoben wird.

Für den zur Hausnummer 40 führenden Stichweg „Sengelbuscher Straße“ können zukünftig gegebenenfalls noch Beiträge nach dem Baugesetzbuch erhoben werden.

Nach einer Gesetzesänderung in diesem Jahr ist aufgrund der nun aktuell geltenden Rechtsvorschriften für nachmalige Straßenbaumaßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden ... eine Beitragserhebung nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) nicht mehr möglich. Für Maßnahmen, die vor dem 01.01.2024 beschlossen wurden ..., findet das KAG NRW in der bisherigen Fassung Anwendung. Hiernach können für einen nachmaligen Straßenausbau Beiträge erhoben werden. ...

Ein Straßenausbau ist in dem Bereich, in dem das Grundstück liegt, von der Gemeinde zur Zeit nicht konkret geplant.

- 2. Ein Beitrag für die öffentliche Abwasseranlage (Vollanschlussmöglichkeit / Mischwasserkanal) wurde für das in 1. genannte Grundstück bis zur satzungsgemäßen Tiefenbegrenzung von 40 m (1.020 m² der insgesamt 1.580 m²) bereits festgesetzt und fällt insoweit nicht mehr an.*
- 3. Ein Beitrag für die öffentliche Wasserversorgung fällt für das in 1. genannte Grundstück nicht mehr an.“*

Das Hausgrundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom (Hochleitung), Gas, Wasser und Kanal angeschlossen. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist bis in das Kellergeschoss verlegt.

Das Waldgrundstück liegt an der Sackgasse Jägerweg (im Bereich des Bewertungsobjekts ein befestigter Wirtschaftsweg).

2.5 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in der Ortschaft Brüchermühle der Gemeinde Reichshof im Oberbergischen Kreis, rd. 2 km nordwestlich des Zentrums von Denklingen, dem Hauptort von Reichs-

hof, rd. 6 km nördlich des Zentrums von Waldbröl, rd. 6 km südöstlich des Zentrums von Wiehl und rd. 12 km südöstlich des Zentrums von Gummersbach (jeweils in Luftlinie gemessen).

Die Gemeinde Reichshof mit rd. 19.000 Einwohnern und insgesamt 106 Ortschaften liegt im Südosten des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbargemeinden sind Morsbach, Waldbröl, Nümbrecht, Wiehl, Gummersbach und Bergneustadt. Im Osten grenzt die Gemeinde an den Kreis Olpe und an Rheinland-Pfalz. Höchste Erhebung ist die Silberkuhle mit 514 m über NN. Wiehl, Wiehltalsperre und Steinagger sind die bedeutenden Gewässer. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Denklingen. Im Jahr 1969 wurden im Rahmen der kommunalen Neuordnung die bisher selbständigen Gemeinden Denklingen und Eckenhagen zur Gemeinde Reichshof zusammengefasst; der Name Reichshof erinnert an die frühere Zugehörigkeit zum Reichs- bzw. Königsgut. Mit einer Fläche von rund 115 km² ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von EBM-Waren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektronik und Maschinenbau. Rund um den Heilklimatischen Kurort Eckenhagen hat sich der Fremdenverkehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gummersbach, Waldbröl und Siegen.

Die südwestlich in Reichshof und rd. 1 km südöstlich der Wiehltalsperre gelegene Ortschaft Brüchermühle hat rd. 1.700 Einwohner und besitzt einige Einkaufsmöglichkeiten. Weitere Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich im Zentralort Denklingen (rd. 3 km Straßenentfernung).

Das zu bewertende Hausgrundstück liegt im Ortsteilbereich Sengelbusch auf der südlichen Seite einer vom Hauptzug der Sengelbuscher Straße abzweigenden Stichstraße, rd. 30 m westlich der Abzweigung dieser Stichstraße von der Sengelbuscher Straße, über die man zunächst in südlicher Richtung, dann in nördlicher Richtung nach rd. 0,3 km auf die Kölner Straße (Ortsdurchfahrtsstraße von Brüchermühle) und nach weiteren rd. 1,5 km in nordwestlicher Richtung auf den autobahnähnlich ausgebauten Zubringer zur Autobahn A 4 Köln - Olpe bzw. nach

rd. 2,5 km in südöstlicher Richtung in das Zentrum von Denklingen (rd. 2.100 Einwohner) gelangt. Die nächste Bushaltestellen an der Kölner Straße ist rd. 0,5 km entfernt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks befinden sich einige Wohngebäude.

Das zu bewertende Waldgrundstück liegt rd. 0,1 km südlich des zu bewertenden Wohnhauses Sengelbuscher Straße 40 am Jägerweg, das Flurstück 265 liegt zwischen dem Hausgrundstück und dem Waldgrundstück. Über die Sengelbuscher Straße und den Jägerweg beträgt die Entfernung rd. 0,3 km.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Hausgrundstücks ist als mäßig zu bezeichnen, die Wohnlage ist zufriedenstellend. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 10) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich der zu bewertenden Grundstücke zwischen 55 und 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt der zu bewertenden Grundstücke, die Stellung der Bausubstanz auf dem Hausgrundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6, 7 und 8) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 9.1 und 9.2) entnommen werden.

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Das leicht trapezförmig geschnittene, nach Westen leicht ansteigende Hausgrundstück besitzt bei einer mittleren Tiefe von rd. 103 m eine mittlere Breite von rd. 25 m. Die Freiflächen des tlw. mit instandsetzungsbedürftigen Bruchsteinmauern eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor bzw. neben dem Haus als mit instandsetzungsbedürftigen Bruchsteinplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang, als mit Betonsteinpflaster befestigte bzw. asphaltierte Zufahrten zu den Kellergaragen sowie als Grünflächen (Rasen),
- hinter dem Haus als Grünfläche (Rasen) mit einzelnen Bäumen und Büschen.

Das ebenfalls leicht trapezförmig geschnittene, nach Norden ansteigende Waldgrundstück besitzt bei einer mittleren Tiefe von rd. 36 eine mittlere Breite von rd. 17 m und ist mit älteren Laubbäumen und Unterholz bestanden.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß dem Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 09.08.2024 liegen für die zu bewertenden Grundstücke „*keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächenkataster vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Hausgrundstück ist mit einem freistehenden, I-geschossigen, unterkellerten Zweifamilienhaus mit Wintergartenanbau und zwei Kellergaragen bebaut (Baubeschreibung s. Anlage 3), das ursprünglich in den Jahren 1956/1957 errichtet wurde (Baugenehmigung 26.10.1956, Rohbauabnahme 06.03.1957, Schlussabnahme 23.01.1958) und im Jahr 1963 um einen Garagenanbau (hintere Kellergarage) erweitert wurde (Baugenehmigung 06.05.1963, Rohbauabnahme 03.12.

1963, Schlussabnahme 26.09.1969). Nach Eigentümerangabe wurde vor rd. 40 Jahren der Wintergarten auf dem Garagenanbau erstellt. Hierfür liegt in der Bauakte bei der Gemeinde Reichshof jedoch keine Baugenehmigung vor. **Vorliegend wird unterstellt, dass die Errichtung des Wintergartens nachträglich genehmigungsfähig ist.**

Ein Energieausweis für das Haus liegt nicht vor.

Seit der Erstellung wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Heizung 1991, tlw. Fenster 1996, Bäder, Tapeten, Anstrich). Der Ausbau des Gebäudes ist als altersgemäß, der Unterhaltungszustand ist als mäßig zu bezeichnen; das Gebäude ist sanierungsbedürftig. Im Rahmen der Ortsbesichtigung, in der keine Untersuchungen am Fachwerk und am Dachstuhl hinsichtlich Holzschädlingsbefall oder anderer Schäden und auch keine statischen Untersuchungen durchgeführt wurden, wurden u.a. folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt (s.a. Fotos in der Anlage 15):

- Außenputzschäden, tlw. streichbedürftiger Außenputz
- unzureichende Kälte- und Wärmeisolierung
- offensichtlich versotteter Schornstein
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden und im Bereich des Abflussrohres im Kellergeschoss
- lichte Höhen der Kellergaragentüren nur rd. 1,8 m bzw. rd. 1,9 m
- tlw. erneuerungs- tlw. renovierungsbedürftige Fenster
- Feuchtigkeiterscheinungen im Wohnzimmer im Bereich Außenwand / Decke
- tlw. Innenputzrisse
- knarrende Holzfußböden im Dachgeschoss
- tlw. erneuerungsbedürftige Tapeten
- tlw. erneuerungsbedürftige Sanitärobjekte
- normale Zimmertüren als Wohnungseingangstüren
- nicht funktionierende Kippfunktion der Tür zum Wintergarten
- Heizungsanlage aus dem Jahr 1991
- Schäden im Fliesenbelag im Wintergarten
- Schäden im Holzfachwerk im Wintergarten
- fehlende Heizung im Wintergarten

Darüber hinaus bestehen nach Eigentümerangabe u.a. folgende Schäden bzw. Mängel, die örtlich nicht überprüft werden konnten:

- undichte Dachziegeleindeckung
- Heizungssteuerung und Pumpe für Warmwasser z.Zt. defekt, kein Warmwasser im Erdgeschoss
- Überflutung im Kellergeschoss bei Starkregen, da der Regen von der Westseite des Gebäudes durch eine Abflussleitung, die die Regenmenge nicht immer aufnimmt, unterhalb der Bodenplatte abgeführt wird
- Hauptabflussleitung unterhalb der Bodenplatte öfter verstopft, dadurch Überflutung des Kellers mit Fäkalien
- Geruchsbelästigung im Bad im Erdgeschoss trotz der eingesetzten Entlüftungstechnik
- zeitweise verstopfter WC-Abfluss im Erdgeschoss und verstopfter Abfluss von Waschbecken und Waschmaschine im Kellergeschoss
- Mängel bzw. Schäden an den Elektroleitungen, Schaltern und Steckdosen
- Heizung, Strom und Wasser nur tlw. nach Wohnungen getrennt
- instandsetzungsbedürftige Holzbalken und undichte Doppelstegplatten im Wintergarten
- fehlerhafte Lüftung im Wintergarten

Die Bruttogrundfläche wird für das Zweifamilienhaus mit Wintergartenanbau aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 321 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Nach dem örtlichen Aufmaß ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 134 m², davon entfallen auf die Wohnung im Erdgeschoss rd. 78 m² (wobei die Wohnfläche im Wintergarten wegen der fehlenden Heizung nur zu 50 % angerechnet werden konnte) und auf die Wohnung im Dachgeschoss rd. 56 m² (Wohnflächenberechnung siehe Anlage 5, Grundrisszeichnungen s. Anlagen 13.2 und 13.3).

Die Garagen besitzen nach dem örtlichen Aufmaß Nutzflächen von 3,64 m * 4,37 m = rd. 16 m² (vordere Garage) bzw. von 6,18 m * 4,03 m = rd. 25 m² (hintere Garage); Grundrisszeichnung s. Anlage 13.1.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 15), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

weise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

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

3.2 Sachwertverfahren Hausgrundstück

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

3.2.1 Ermittlung des Bodenwerts

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für Wohnbauland für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2024 zu 105 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I
- Fläche: 600 m²

Der Bodenrichtwert kann für die im Satzungsbereich liegende Fläche von 600 m² (s. Ausführungen unter Ziffer 2.3) auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Reichshof-Brüchermühle bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Die restliche Grundstücksfläche ist als Gartenland einzustufen. Erfahrungswerte zeigen, dass solche Flächen im Oberbergischen Kreis i.d.R. mit 10 % - 25 % des Bodenrichtwertes gehandelt werden. Im Hinblick auf die Lage und die Größe der Restfläche wird vorliegend ein Wertansatz von 10 % des Bodenrichtwertes als marktangemessen angesehen. Im Hinblick auf die bestehenden Verkehrslärmeinwirkungen (s. Ziffer 2.5), die Erschließungssituation (s. Ziffer 3.4) sowie das fehlende Leitungsrecht für den Regenwasserabfluss (s. Ziffer 2.2) wird für die Baulandfläche ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 5 % als marktangemessen angesehen. Somit ergibt sich für das Hausgrundstück folgender Bodenwert:

600 m ² * 105 €/m ² * 0,95	=	59.850 €
+ (1.580 m ² - 600 m ²) * 105 €/m ² * 0,10	=	10.290 €

Summe	=	70.140 €
	=	rd. 70.000 €

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Zweifamilienhaus mit Wintergartenanbau

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 321 m²

Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung
der Bauweise und der Ausstattung nach Anlage 4
zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten³ = 1.395 €/m²

321 m² * 1.395 €/m² = 447.795 €

b) Wertminderung wegen Alters

Die überwiegende Gebäudesubstanz ist 68 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die Restnutzungsdauer bis mittlerem Modernisierungsgrad (6 Punkte) zu rd. 30 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 30 Jahre) / 80 Jahre = 0,625

447.795 € * 0,625 = 279.872 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

³ Gebäudemix	=	1.01 und 1.03
Standardstufe	=	i.M. 1,86
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	i.M. 728 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex	=	1,827
Korrektur wegen Zweifamilienhaus	=	1,05
NHK: 728 €/m ² * 1,827 * 1,05	=	rd. 1.395 €/m ²

$$447.795 \text{ €} - 279.872 \text{ €} = 167.923 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{168.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels vorliegend ein Ansatz von 3 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$168.000 \text{ €} * 0,03 = \text{rd. } \mathbf{5.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	70.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	168.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	5.000 €

Summe	=	243.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

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

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis angegebenen Sachwertfaktoren für freistehende Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 139 €/m² ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,05 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschlä-

ge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁴ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 90.000 € ⁵ für erforderlich gehalten. Hierin ist auch ein Risikoabschlag für die eigentümergeits aufgeführten Mängel bzw. Schäden enthalten, die örtlich nicht überprüft werden konnten.

Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$243.000 \text{ €} * 1,05 - 90.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{165.000 \text{ €}}$$

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

⁵ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt.

Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bau-substanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 5.

3.3 Ertragswertverfahren Hausgrundstück

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

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

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

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

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

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

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

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

Nach dem Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis ergibt sich für die Wohnung im Erdgeschoss eine Vergleichsmiete von 5,09 €/m² mit einer Spanne von 4,07 €/m² - 6,11 €/m² (ermittelt für das fiktive Baujahr: 2024 + Restnutzungsdauer 30 Jahre - Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre = 1974, s. Anlage 14.1) und für die Wohnung im Dachgeschoss eine Vergleichsmiete von 5,33 €/m² mit einer Spanne von 4,26 €/m² - 6,40 €/m². Für Garagen ist in dem Mietspiegel ein Wert von 45 € mit einer Spanne von 25 € - 65 € angegeben.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage des zu bewertenden Gebäudes sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens bzw. des Hinterlandes wird **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von i.M. 6,00 €/m² plus 45 €/Garage als marktüblich angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:
 $(134 \text{ m}^2 + 6,00 \text{ €/m}^2 + 2 * 45,00 \text{ €}) * 12 = 10.728 \text{ €}$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ⁶ = 26 %

Reinertrag:
 $10.728 \text{ €} * 0,74 = 7.939 \text{ €}$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischer Kreis für Zweifamilienhäuser = 1,4 % ± 0,4 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts = 1,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $70.000 \text{ €} * 0,0100 = 700 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $7.939 \text{ €} - 700 \text{ €} = 7.239 \text{ €}$

Restnutzungsdauer = 30 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,00 % und der Restnutzungsdauer von 30 Jahren = 25,808

⁶ Verwaltungskosten: $2 * 351 \text{ €} = 702 \text{ €}$

Instandhaltungskosten: $134 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.849 \text{ €}$

Mietausfallwagnis: $10.728 \text{ €} * 0,02 = 215 \text{ €}$

Summe = 2.766 €

= rd. 26 %

Gebäudeertragswert:

$$7.239 \text{ €} * 25,808 = 186.824 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{187.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	70.000 €
• Gebäudeertragswert	=	187.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 90.000 €

Summe	=	167.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren Hausgrundstück

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.4.1 Gebäudefaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sind Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) für freistehende Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 2016 veröffentlicht:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1950 bis 2016 (Daten aus 2022 bis 2023)						
Bodenrichtwertniveau bis 139 €/m²						
	2023 abz Baujahr	Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2132,7	771,8	1126,4	-	147.155,1	291
Spanne	23 - 65 (Bj. 1958 - 2000)	97 - 209 m²	85 - 130 €/m²	519 - 1409 m²		

Mit den Einflussgrößen Baujahr, Wohnfläche und Bodenrichtwert sowie einem Zuschlag in Höhe von $(1.580 \text{ m}^2 - 600 \text{ m}^2) * 105 \text{ €/m}^2 * 0,10 = 10.290 \text{ €}$ für das Gartenland ergibt sich folgender Wert:

$$\begin{aligned} & - 2.132,7 * (2023 - 1957) + 771,8 * 134 \\ & + 1.126,4 * 105 + 147.155,1 \\ & + 10.290 \text{ €} \qquad \qquad \qquad = \text{ rd. } \mathbf{238.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.4.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ist für Zweifamilienhäuser ein Rohertragsfaktor von $25,8 \pm 2,8$ angegeben. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage und die Art des Bewertungsobjektes ein Rohertragsfaktor von rd. 25 als marktangemessen angesehen. Hiermit und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.3.2 errechnet sich folgender Wert:

$$10.728 \text{ €} * 25 \qquad \qquad \qquad = \text{ rd. } \mathbf{268.000 \text{ €}}$$

3.4.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.4.1 und 3.4.2 abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ in Höhe von 90.000 € zu:

$$(238.000 \text{ €} + 268.000 \text{ €}) : 2 - 90.000 \text{ €} \qquad \qquad \qquad = \qquad \qquad \mathbf{163.000 \text{ €}}$$

3.5 Bodenwertermittlung Waldgrundstück inkl. Aufwuchs

Der Waldbodenwert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Er ist grundsätzlich aus Waldbodenpreisen herzuleiten, die

bei Verkäufen vergleichbarer Waldflächen erzielt worden sind. Vergleichbare Waldflächen sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich übereinstimmen. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage, Nutzung und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Vergleichsbodenwerte liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für Waldflächen in Reichshof zum Stichtag 01.01. 2024 zu 0,50 €/m² ermittelt. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sind für Waldflächen folgende Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs) mit Standardabweichungen (\pm) angegeben:

- Laubwald: 1,20 €/m² (\pm 0,45 €/m²), mittlere Fläche 5.400 m²
- Mischwald: 1,15 €/m² (\pm 0,50 €/m²), mittlere Fläche 8.800 m²
- Nadelwald: 0,90 €/m² (\pm 0,20 €/m²), mittlere Fläche 13.100 m²

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte gemäß Grundstücksmarktbericht auf der Basis der Werte von 2022 und 2023 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Aufwuchses wird im vorliegenden Fall für das Waldgrundstück im Hinblick auf die kleine Fläche ein Wert von 1,60 €/m², der im oberen Bereich der im Grundstücksmarktbericht angegebenen Spanne für Laubwald liegt, als marktangemessen angesehen:

$$610 \text{ m}^2 * 1,60 \text{ €/m}^2 = 976 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{1.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert Hausgrundstück

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **165.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **167.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3 = **163.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 1,2 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte. Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus mit Wintergartenanbau und 2 Kellergaragen bebauten Grundstücks Sengelbuscher Straße 40 in Reichshof-Brüchermühle wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

165.000 €

4.2 Verkehrswert Waldgrundstück

Der Verkehrswert des Waldgrundstücks Gemarkung Denklingen, Flur 1, Flurstück 264 wird gemäß Ziffer 3.5 ermittelt zu:

1.000 €

4.3 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte zu 165.000 € + 1.000 € =

166.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Ortsteilkarte Reichshof
7. Übersichtskarte 1 : 50.000
8. Übersichtskarte 1 : 5.000
9. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
10. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
11. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Reichshof
12. Ortslagensatzung Brüchermühle
13. Bauzeichnungen
14. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten
15. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 13.09.2024



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

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

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen
Kreis:**

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁷

**Freistehendes, I-geschossiges, unterkellertes
Zweifamilienhaus mit Wintergartenanbau und 2 Kellergaragen**

Fundamente	Stampfbeton mit Bruchsteinen
Bodenplatte	Beton
Außenwände	Mauerwerk, Wintergartenanbau in Holzfachwerk
Innenwände	Mauerwerk
Fassaden	Rauputz, KG Bruchstein, Giebeldreieck vorn mit Kunstschiefer- verkleidung
Decken	Betondecken, über DG Holzbalken- decke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung, Wintergarten mit Pultdach in Holz- konstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffstegplatten
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Schornsteinkopf	Mauerwerk mit Kunstschiefer- verkleidung

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen,
Beschreibung tlw. nach der Bauakte.

noch Anlage 3

Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech bzw. Kupfer
Hauseingangstür	Holztür mit einfachverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Holzkonstruktion mit Walmdach mit Dachrinnen und Wasserspeier
Hauseingangstreppe	Kunststeintreppe mit Bruchstein-einfassung mit Metallstabgeländern
Kellerausgangstür	Holztür, ebenerdig
Wohnungseingangstüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, im DG mit einfachverglasten Lichtausschnitten
Treppe zum DG	Holztreppe mit Holzgeländer
Treppe zum Spitzboden	Bodeneinschubtreppe in Metall
Treppe zum KG	Betontreppe
Fenster	tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung (1996), tlw. mit innenliegenden Sprossen, tlw. Holzfenster mit Einfachglas, tlw. Kunststoffrollläden, unter dem Wintergartenanbau (Kellergarage) Belichtung durch Glasbausteine
Wintergartentür	Holztür mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Garagentore	doppelflügeliges Holztor bzw. Metalldeckenschwingtor

noch Anlage 3

Wohnungstüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fußböden	Spachtelböden auf Isolierschicht, Holzfußböden, tlw. PVC-, Fliesen- bzw. Teppichbelag, Fliesenbelag auch im KG
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Bädern und in den Küchen in unterschiedlicher Höhe, tlw. Deckenpaneele
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung (1991), Schäfer Domogas DGC 21, neuer Gasfeuerungsautomat 2022, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	Speicherwasser-Erwärmer Domocell, Wohnung im DG: elektrisch
Sanitäre Anlagen	EG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken DG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 15.1 - 15.8) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen

9,75 * 8,50 * 3	=	248,62 m ²
4,25 * 8,50 * 2	=	72,25 m ²

Summe	=	320,87 m ²
	=	rd. 321 m²

Anlage 5

Wohnflächenberechnung ⁸ nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Wohnung im Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$3,74 * 4,74$	=	17,73 m ²
Schlafzimmer	$3,73 * 4,35 - 0,30 * 0,53$	=	16,07 m ²
Esszimmer	$4,20 * 2,98$	=	12,52 m ²
Küche	$2,23 * 2,06 + 0,62 * 0,40$	=	4,84 m ²
Bad	$1,44 * 2,70$	=	3,89 m ²
Flur	$3,72 * 1,35 + 1,07 * 0,36$	=	5,41 m ²
Wintergarten (zu ½)	$8,51 * 4,13 * 0,50$	=	17,57 m ²

Summe		=	78,03 m ²
		=	rd. 78 m²

Wohnung im Dachgeschoss:

Wohnzimmer	$4,74 * 3,76 - 3,45 * 0,89/2$	=	16,29 m ²
Schlafzimmer	$4,35 * 3,74 - 3,06 * 0,89/2$		
	$- 0,50 * 0,35$	=	14,73 m ²
Esszimmer	$2,99 * 3,84$	=	11,48 m ²
Küche	$2,08 * 2,33 - 0,75 * 0,89/2$		
	$- 0,31 * 0,67 + 0,61 * 0,62$	=	4,68 m ²
Bad	$1,44 * 2,69 - 0,89 * 0,89/2$	=	3,48 m ²
Flur	$1,46 * 3,72 + 0,97 * 0,37$	=	5,79 m ²

Summe		=	56,45 m ²
		=	rd. 56 m²

Wohnfläche insgesamt = **rd. 134 m²**

⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40
in 51580 Reichshof-Brüchermühle mit Waldfläche - 40 -

Ortsteilkarte Reichshof

Anlage 6

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40
in 51580 Reichshof-Brüchermühle mit Waldfläche - 41 -

Übersichtskarte 1 : 50.000

Anlage 7

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40
in 51580 Reichshof-Brüchermühle mit Waldfläche - 42 -

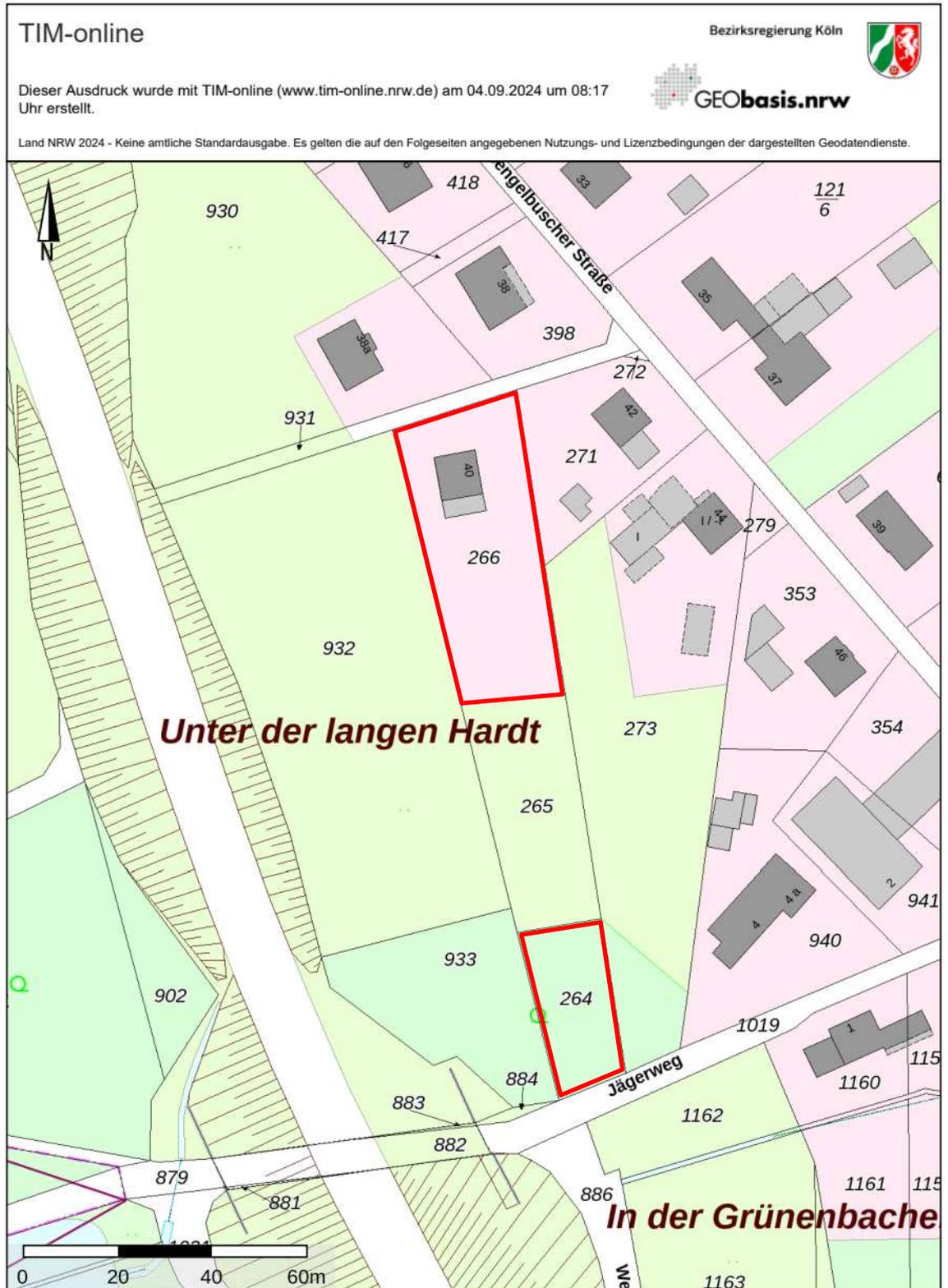
Übersichtskarte 1 : 5.000

Anlage 8

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40
in 51580 Reichshof-Brüchermühle mit Waldfläche - 43 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 9.1



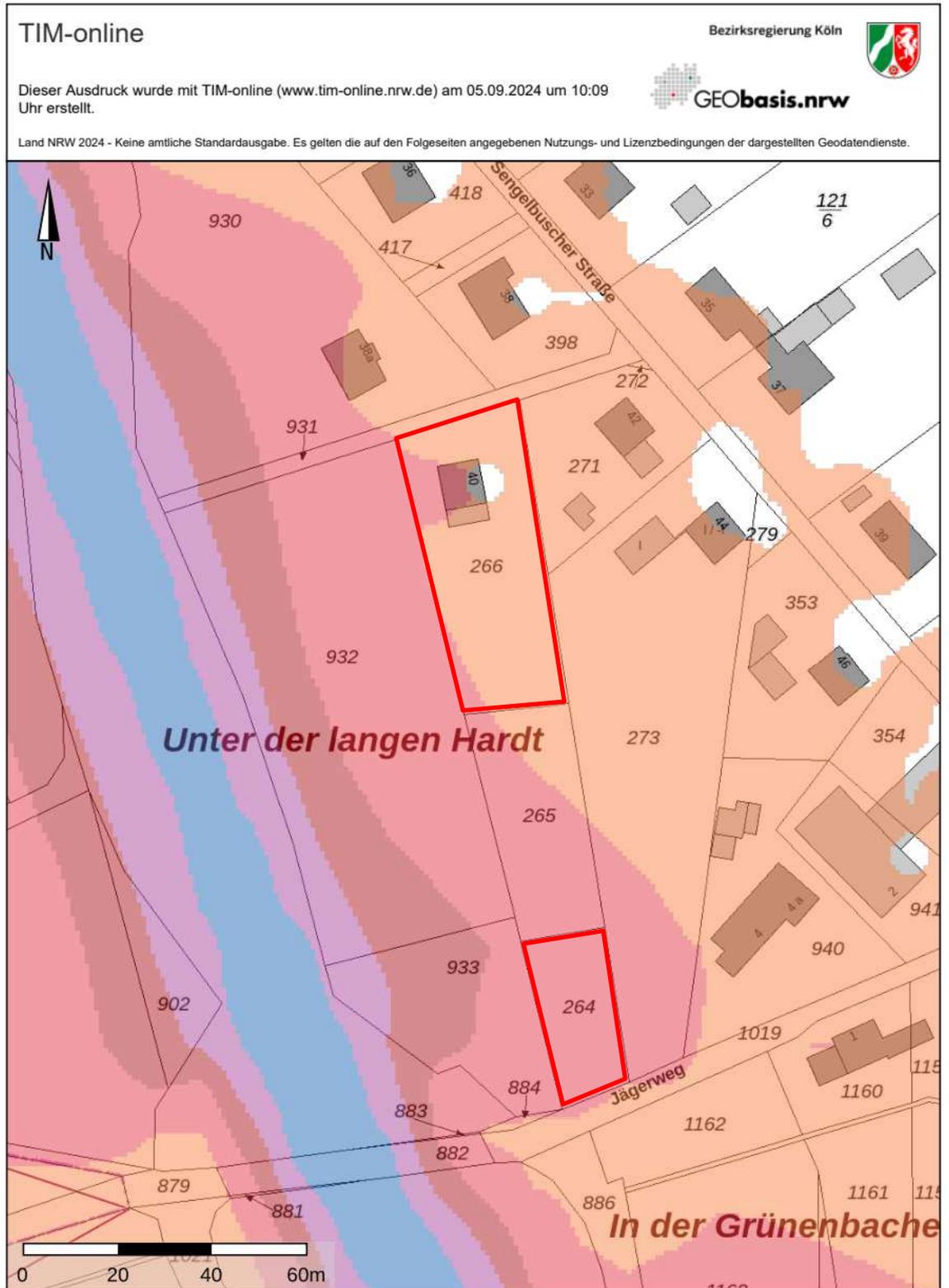
Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40
in 51580 Reichshof-Brüchermühle mit Waldfläche - 44 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 9.2

Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Anlage 10

Straßenverkehr, 24h-Pegel LDEN

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40
in 51580 Reichshof-Brüchermühle mit Waldfläche - 45 -



Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40
in 51580 Reichshof-Brüchermühle mit Waldfläche - 46 -

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40
in 51580 Reichshof-Brüchermühle mit Waldfläche - 51 -

Ermittlung der marktüblichen Miete Wohnung EG Anlage 14.1

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40
in 51580 Reichshof-Brüchermühle mit Waldfläche - 52 -

Ermittlung der marktüblichen Miete Wohnung DG Anlage 14.2

Fotografische Aufnahmen

Anlage 15.1



Zweifamilienhaus Sengelbuscher Straße 40



Nordwestansicht mit Hauseingang



Westansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 15.2



Rückwärtige Ansicht mit Wintergarten - Südansicht



Freifläche hinter dem Wohnhaus (Garten bzw. Hinterland)



Ostansicht mit Wintergartenanbau und Kellergarage

Fotografische Aufnahmen

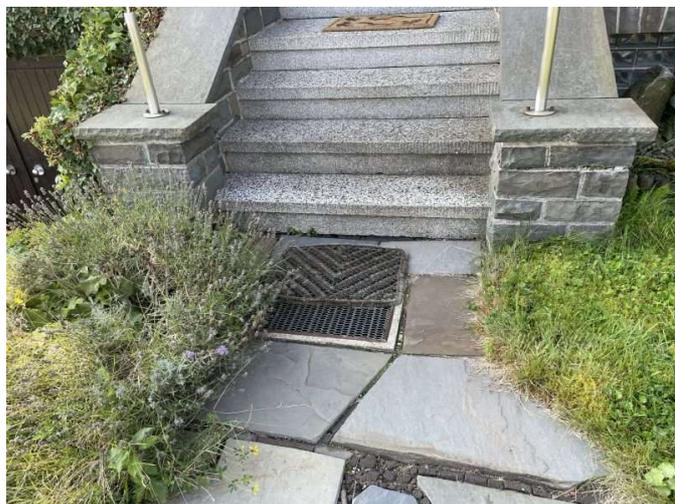
Anlage 15.3



Zufahrt zur Kellergarage unter dem Wintergartenanbau



Hauseingang



Hauseingangstreppe, Schäden in der Zuwegung

Fotografische Aufnahmen

Anlage 15.4



Wohnungseingangstür im Erdgeschoss



Feuchtigkeitserscheinungen im Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 15.5



Treppe zur Wohnung im Dachgeschoss



Schornstein im Spitzboden

Fotografische Aufnahmen

Anlage 15.6



Heizungsanlage im Kellergeschoss



Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss



Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 15.7



Wintergartenanbau



Wintergartenanbau



Kellergarage unter dem Wintergartenanbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 15.8



Zuwegung zur Waldfläche



Waldfläche (Flurstück 264)



Waldfläche (Flurstück 264)