

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Freistehendes Zweifamilienhaus**

Adresse **51545 Waldbröl**
Schladerner Str. 32 / Gerberstr. 21

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,**
Geschäfts-Nr. 002 K 018/22

Wertermittlungstichtag **1. Juni 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	23
3 Wertermittlung	24
Verfahrenswahl	24
Bodenwert	25
3.1 Ertragswertverfahren	25
Rohertrag	26
Bewirtschaftungskosten	28
Liegenschaftszinssatz	29
Ertragswert	30
3.2 Sachwertverfahren	32
Herstellungswert der baulichen Anlagen	33
Vorläufiger Sachwert	35
4 Verkehrswert	36

Anlagen

Anlage 1	Fotos	31 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 17.05.2023	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Schnitte und Ansichten	8 Seiten
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 750.000	8
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	8
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 20.000	9
Abbildung 4	Gerberstraße, Blickrichtung Süd	9
Abbildung 5	Gerberstraße, Blickrichtung Nord	10
Abbildung 6	Schladerner Straße, Blickrichtung Nord	10
Abbildung 7	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 8	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 12.500	13
Abbildung 9	Bebauungsplan, M ca. 1 : 2.500	13
Abbildung 10	Ansichten	15
Abbildung 11	Schnitt Wohnhaus Ostseite, M ca. 1 : 125	16
Abbildung 12	Schnitt Garagen, M ca. 1 : 125	15
Abbildung 13	Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 125	17

Tabellen

Tabelle 1	Modernisierungspunkte	20
Tabelle 2	Ertragswert	31
Tabelle 3	Kostenkennwerte	33
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	35

Übersicht

Freistehendes Zweifamilienhaus in 51545 Waldbröl, Schladerner Straße 32 / Gerberstraße 21	
Zu bewerten ist ein rd. 800 m ² großes Grundstück mit einem freistehenden, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Haus verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von rd. 300 m ² . Es wurde zwischen 1920 und 1930 erbaut. Das Dachgeschoss wurde ohne Genehmigung in den 1980er Jahren ausgebaut.	
Aufgrund der in den letzten Jahren unterbliebenen Modernisierungen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf nur noch 15 Jahre geschätzt.	
ursprüngliches / fiktives Baujahr	ca. 1925 / 1958
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	01.06.2023

Bodenwert des 770 m ² großen Grundstücks	103.000 €
---	-----------

Jahresrohertrag	19.300 €
Bewirtschaftungskosten	24%
Gebäudereinertrag je Jahr	12.610 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 15 Jahre, Liegenschaftszinssatz 2,0 %)	12,85
Ertragswert	<u>265.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	275.000 €
Sachwertfaktor	1,20
Sachwert	<u>330.000 €</u>

Verkehrswert	280.000 €
---------------------	------------------

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 10.11.2022, Geschäfts-Nr. 002 K 018/22; beauftragt mit Schreiben vom 10.05.2023.

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51545 Waldbröl, Ortsmitte, Schladerner Straße 32 / Gerberstraße 21
Es handelt sich um ein rd. 800 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus. Das Haus wurde zwischen 1920 und 1930 erbaut und das Dachgeschoss in den 1980er Jahren ohne Genehmigung vollständig ausgebaut.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Grundbuchs vom 07.12.2022
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Waldbröl Blatt 2281
sind als Eigentümer eingetragen
N. N. , geboren am , N. N. , geboren am
und N. N. geboren am - in Erbengemeinschaft
für das Grundstück Waldbröl Flur 26
BV-Nr.¹ Flurstück Wirtschaftsart und Lage Größe
Gebäude- und Freifläche,
1 142 Schladerner Straße 32, Gerberstraße 21 770 m²

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen am 01.06.2023 im Beisein von zwei Eigentümern durchgeführt.

Wertermittlungsstichtag Wertermittlungsstichtag ist der 01.06.2023, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 28.07.2023 abgeschlossen.

Leerstand, keine gewerbliche Nutzung Im Auftragschreiben stellte das Amtsgericht einige Fragen. Diese beantworte ich wie folgt:

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.

- Das Haus ist weder ganz noch teilweise vermietet oder verpachtet.
- Die Wohnungen und das Nebengebäude stehen leer und sind weitgehend geräumt.
- Es sind weder Maschinen noch Betriebseinrichtungen vorhanden, die mit zu schätzen gewesen wären.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 07.12.2022
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 17.05.2023
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Stadt Waldbröl über das Planungsrecht im Juni 2023
- schriftliche Auskunft der Stadt Waldbröl über die Erschließungssituation vom 01.06.2023
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises und über Eintragungen Altlasten Verdachtsflächenkatasters vom 25.05.2023
- Kopien aus der Grundakte zur Duldungsverpflichtung in Abteilung II des Grundbuchs, erhalten am 28.07.2023
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises und über Baulasten vom 04.07.2023
- mündliche Auskünfte während des Ortstermins

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

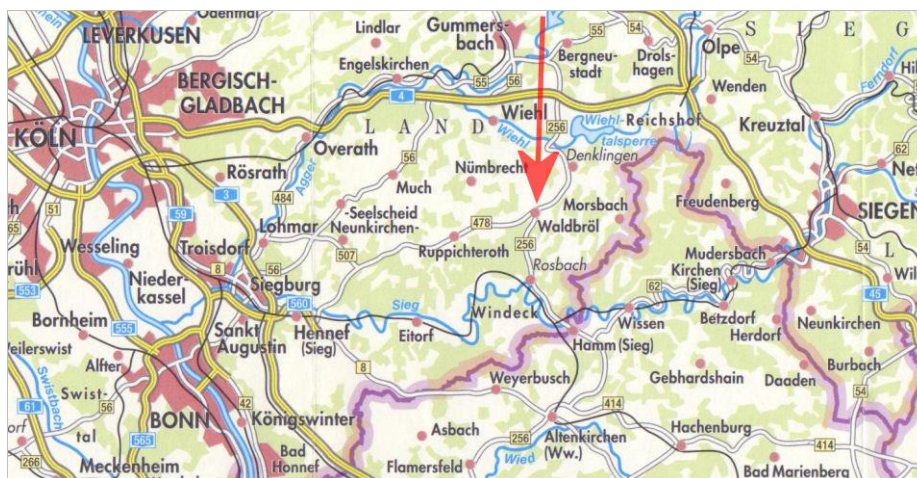
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Waldbröl besteht aus dem Hauptort und 64 Dörfern und hat 20.000 Einwohner. Obwohl ländlich geprägt, ist Waldbröl Sitz mehrerer regionaler Institutionen. Die Stadt hat eine Mittelzentrumsfunktion, vor allem im Dienstleistungsbereich.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 750.000

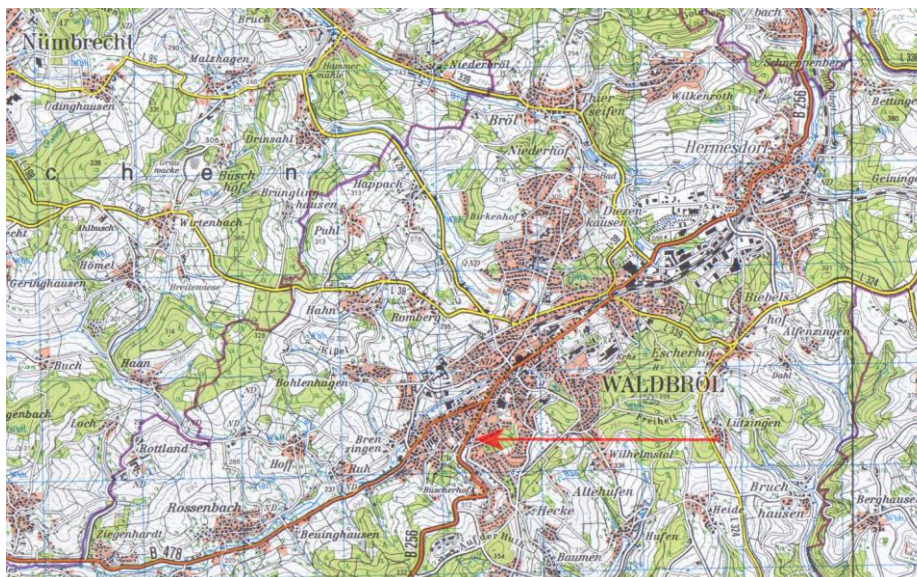


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

am Rand der Ortsmitte

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

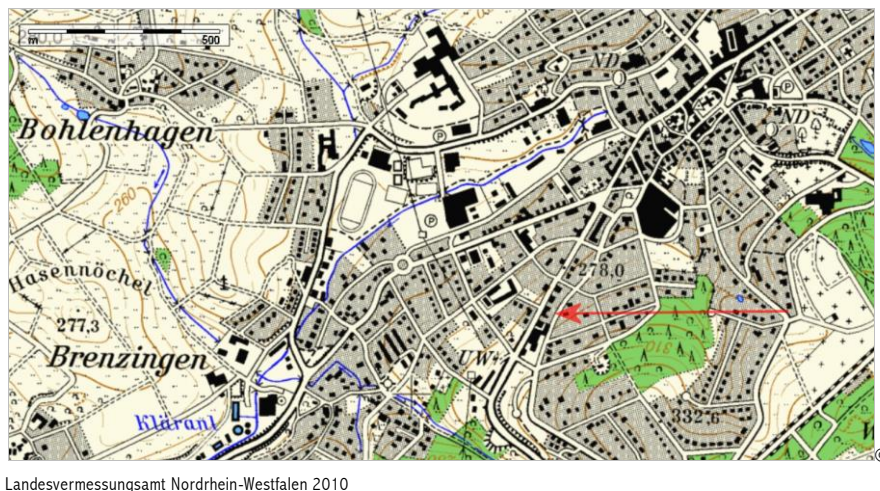


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- Der Busbahnhof ist nur 600 m entfernt. Die Innenstadt mit vielen Geschäften beginnt in 400 m Entfernung.
- mit dem Pkw zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof) 16 km

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



Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind zu Fuß gut zu erreichen.

Parkplätze

Auf der Schladerner Straße gibt es kaum Abstellmöglichkeiten für Pkws. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich an dieser Straße lediglich eine Parkbucht. Wegen der Stützmauer kann das Grundstück von hier nicht befahren werden.

Auf der Gerberstraße gibt es mehrere, eher provisorische Abstellmöglichkeiten für Pkws.

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind drei Garagen und weitere Stellplätze auf dem Hof vorhanden.

Abbildung 4
Gerberstraße,
Blickrichtung Süd

von Haus Nr. 21 aus
gesehen



nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser und das benachbarte ehemalige Fabrikgebäude geprägt.

Abbildung 5
Gerberstraße,
Blickrichtung Nord

von Haus Nr. 21 aus
gesehen



Immissionen

Das Grundstück wird durch Verkehrsemissionen von der Schladerner Straße deutlich belastet, die Rückseite an der Gerberstraße jedoch kaum.

Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Abbildung 6
Schladerner Straße,
Blickrichtung Nord

Haus Nr. 32 ist mit dem
Pfeil gekennzeichnet.



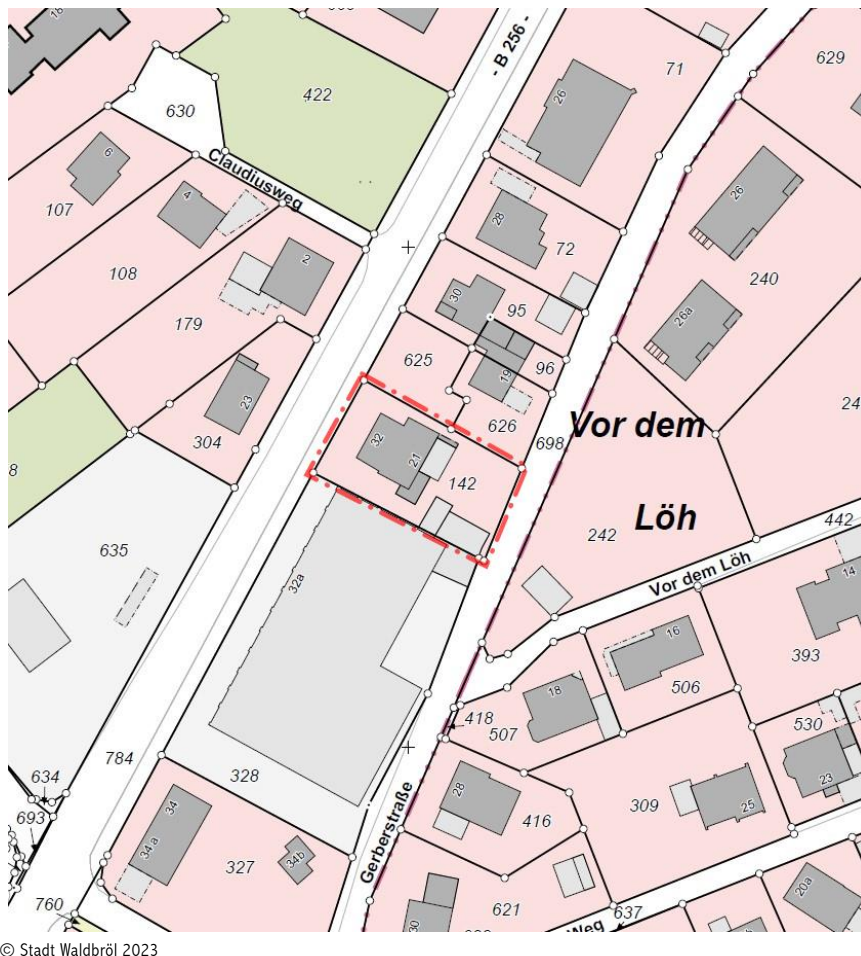
Grundstückszuschnitt
und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine nahezu rechteckige, gut nutzbare Form. Die Straßenfrontlängen betragen an den beiden Straßen jeweils rd. 20 m. Dies ist auch die Grundstücksbreite. Das Grundstück ist rd. 35 m tief.

Das Grundstück fällt von der Gerberstraße im Osten zur Schladerner Straße im Westen um 2-3 m ab.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist wahrscheinlich möglich (siehe S. 14).

Abbildung 7
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500
(siehe Anlage 2)



Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 140 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 25). Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine durchschnittliche Wohnlage an.²

² GMB OBK 2023, S. 59 Im Zentrum von Waldbröl werden für Wohnbauflächen in guten Lagen 160 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 130 €/m² und in mäßigen Lagen 110 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

Leerstand

Die Wohnungen waren bis zum Herbst 2022 vermietet. Das Haus und das Nebengebäude stehen seitdem leer und sind weitgehend geräumt. Das Wohnhaus wurde weiterhin geheizt.

Baulasten

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

Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, der nicht wertrelevant ist, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen, einen weiteren Eintrag:

- Verpflichtung, dass die Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks dulden, dass zur Instandhaltung des unmittelbar angrenzenden Fabrikgebäudes das Grundstück betreten werden darf.

Die Eintragung der Duldung ist nicht wertrelevant, denn auch ohne den Eintrag im Grundbuch könnte der Eigentümer des Nachbargrundstücks dasammerschlags- und Leiterrecht zur Instandhaltung seines grenzständigen Bauwerks ausüben. Die Bewilligung für die Duldungsverpflichtung enthält keine weitergehenden Bestimmungen.³

Das zu bewertende Grundstück darf hierbei nur nach Ankündigung der Art und des Zeitraums der durchzuführenden Arbeiten schonend in Anspruch genommen werden. Außerdem beschränkt sich die Inanspruchnahme auf relativ kurze Zeiträume mit langen zeitlichen Abständen. Anders als bei Leitungsrechten ist auch keine Freihaltung eines bestimmten Grundstückstreifens vereinbart. Deshalb tritt die Duldungspflicht in ihrer Werterheblichkeit stark zurück hinter die Nachteile einer hohen Mauer auf der Südgrenze. Dieser Nachteil wird aber im Bodenwert berücksichtigt.

Baugenehmigungen

Es gibt drei Vorgänge in den Bauakten:

- Umbau eines Lagergebäudes (Bauschein 2580/1965), Schlussabnahme ohne Beanstandungen am 07.12.1972

Ein vorhandenes Lagergebäude wurde zu drei Garagen, einem Lagerraum und einem darüberliegenden Lagerraum umgebaut (siehe Anhang 4 und Abbildung 10 sowie Abbildung 11). Der Raum im Obergeschoss wurde ohne Genehmi-

³ Nummer 5 des Notariatsregisters für 1936. Notar Adolf Ruegenberg, Olpe. Kaufvertrag vom 03.02.1936. § 5 „Käuferin räumt ferner ... ein, die von ihr heute erworbenen Parzellen betreten (zu lassen), soweit dies zur Instandhaltung der an die erworbenen Grundstücke unmittelbar angrenzenden Fabrikgebäude notwendig ist.“

gung zu einer Wohnung ausgebaut.

- Anbau eines Kinderzimmers (Bauschein 1177/1965), Schlussabnahme ohne Beanstandungen am 07.12.1972

Auf der Südostecke wurde im Erdgeschoss ein Raum mit einer Wohnfläche von 21 m² angebaut. Das Flachdach wurde als Terrasse für die Wohnung im Obergeschoss genehmigt und gebaut (siehe Anhang 4 und Abbildung 12 sowie Abbildung 13).

- Errichtung eines Wintergartens (Bauschein 555/1990)

Der Wintergarten ist mit einer genehmigten Breite von 7 m und einer Tiefe von 4,1 m relativ groß. Er ist mit einem Heizkörper ausgestattet.

Weitere Vorgänge waren in der Bauakte nicht enthalten. Der Ausbau des vollständigen Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist demnach nicht genehmigt. Nach Angaben des Eigentümers war hier ursprünglich eine Kammer auf der Südseite wohnlich ausgebaut. Hierfür spricht, dass die Treppe bis ins Dachgeschoss geführt ist.

Abbildung 8
Flächennutzungsplan,
M ca. 1 : 12.500

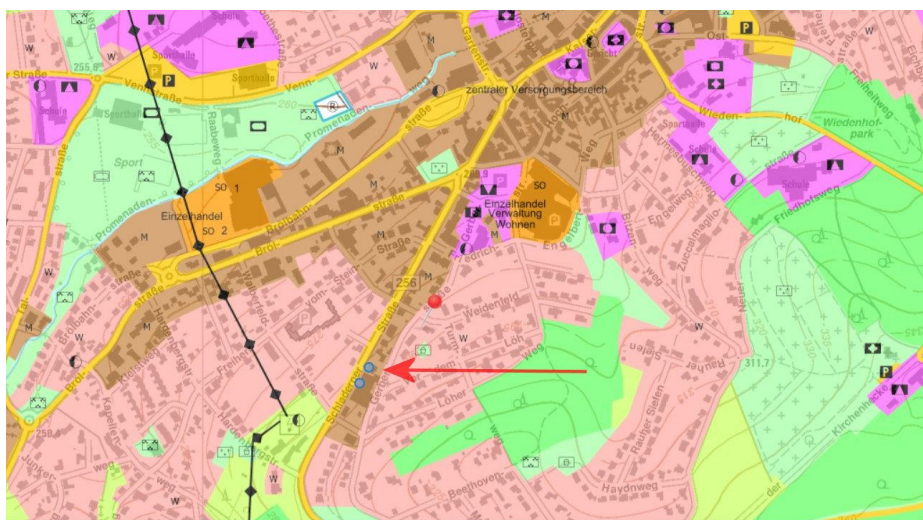


Abbildung 9
Bebauungsplan,
M ca. 1 : 2.500



Baurecht

Das Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet (siehe Abbildung 8) und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 – Vor dem Löh – der Stadt Waldbröl von 1987 (siehe Abbildung 9).

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan darf das Grundstück innerhalb der Grenzen des Gebäudebestandes baulich genutzt werden. Dabei darf die Bebauung maximal drei Vollgeschosse haben. 40 % der Grundstücksfläche - das sind rund 300 m² - dürfen überbaut werden. Das Wohngebäude bedeckt weniger als 200 m², sodass eine Erweiterung vor allem nach Osten möglich ist.

abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Waldbröl teilte mit, dass für die Schladerner Straße keine Erschließungsbeiträge zu erheben sind, weil dies eine Bundesstraße ist. Für die Gerberstraße sind bereits Erschließungsbeiträge erhoben worden.

Für beide Straßen ist ein Ausbau, für den Straßenbaubeiträge nach dem KAG erhoben werden könnten, derzeit nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeiträge für den Mischwasserkanal sind ebenfalls nicht mehr zu zahlen.

Damit gilt das Grundstück als vollständig erschließungsbeitragsfrei.

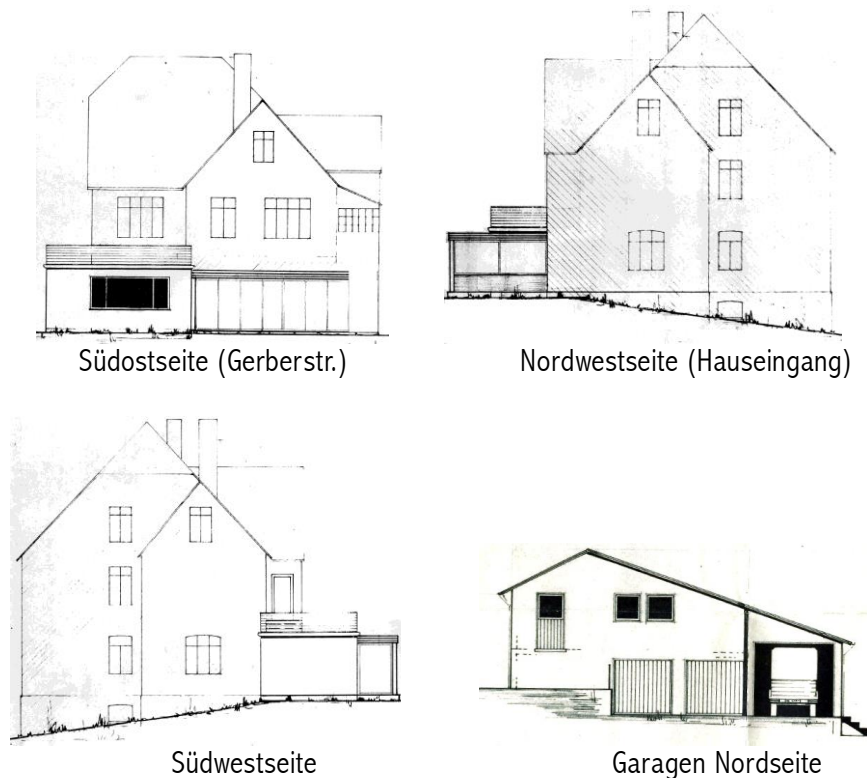
Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Abbildung 10 Ansichten

(siehe Anlage 4)

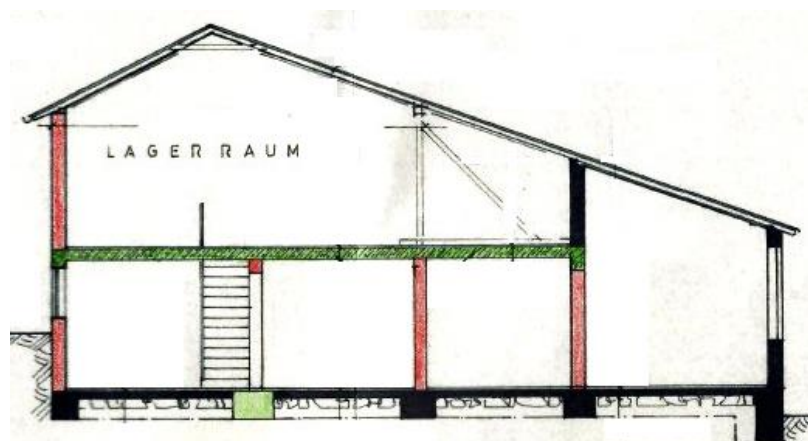


Fotos

Ein Foto der Ansicht von der Schladerner Straße befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Innen- und Außenansichten in Anlage 1.

Abbildung 11 Schnitt Garagen, M ca. 1 : 125

(siehe Anlage 4)

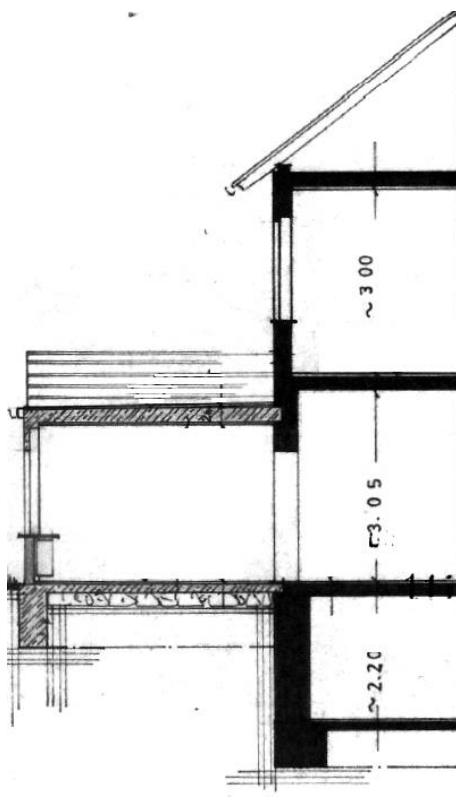


Grundrisszeichnungen

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

Abbildung 12
Schnitt Wohnhaus
Ostseite,
M ca. 1 : 125

(siehe Anlage 4)



Bauweise und Ausstattung

- zwei Vollgeschosse, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

In der Bauakte enthält keine Baubeschreibung des ursprünglichen Wohnhauses. Bei der Ortsbesichtigung wurden Folgendes vorgefunden:

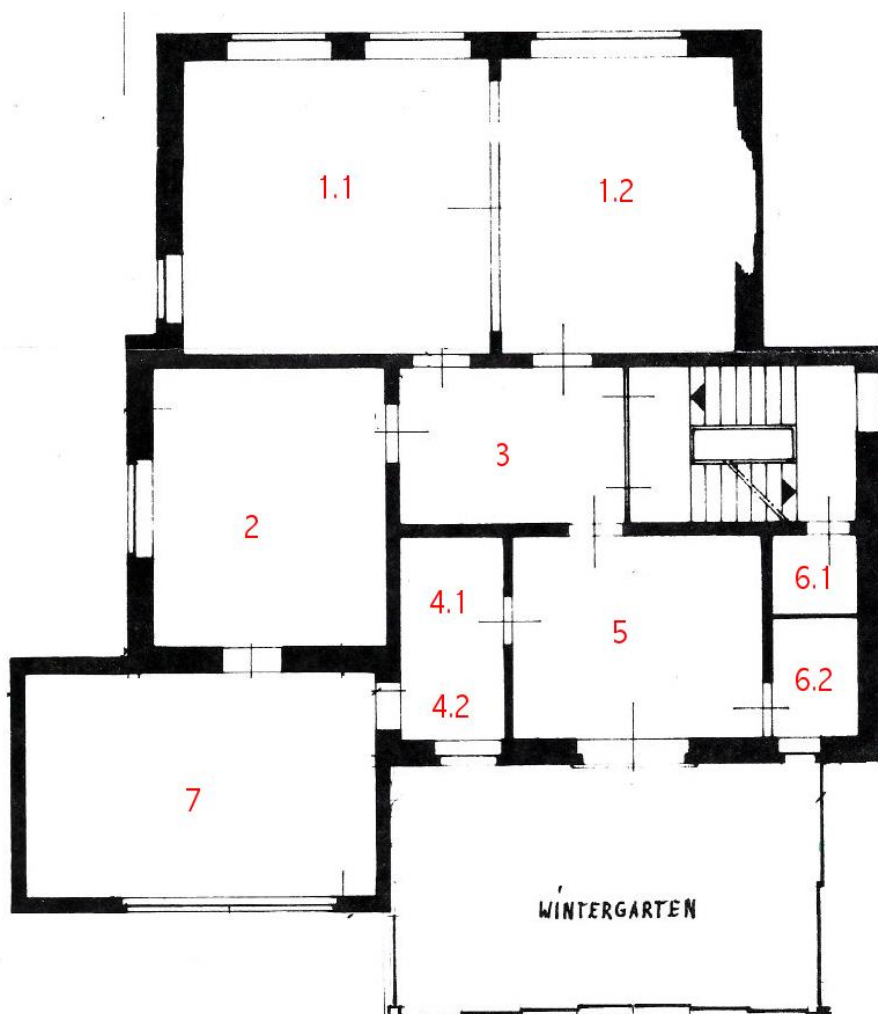
- Außenmauern: im Kellergeschoss wahrscheinlich Mauerwerk, außen mit Bruchsteinen bekleidet, im Erdgeschoss und Obergeschoss Mauerwerk, außen teilweise verputzt, teilweise mit Schiefer bekleidet, teilweise mit anderen Fassadenplatten bekleidet (Ostseite). Der Anbau von 1965 wurde in Bimshohlblockmauerwerk 24 cm stark ausgeführt.
- Decken: über Kellergeschoss Betondecke, sonst wahrscheinlich Holzbalkendecken. Nach der statischen Berechnung soll die Decke über dem Anbau von 1965 aus 23 cm Beton bestehen.
- Treppen: im Kellergeschoss Steinstufen, sonst bis ins Dachgeschoss Holztreppe
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion, Dachneigung 40°
- Fenster: Im Haus sind überwiegend schlichte Fenster mit Holzrahmen und Doppelverglasung eingebaut. Sie sind farblos gestrichen. Im Erdgeschoss gibt es einige breite Schwingfenster. Im Treppenhaus wurden die alten, weiß gestrichenen Holzfenster mit Doppelverglasung versehen. Lediglich im Obergeschoss sind auf der Straßenseite die Fenster um das Jahr 2000 durch neue Fenster mit Kunststoffrahmen und Doppelverglasung ersetzt worden. Die wei-

Ben Kunststoffrahmen sind außen mit einer Folie in Holznachbildung versehen.

- Bodenbeläge: im Erdgeschoss und Dachgeschoss überwiegend Laminatbeläge, im Obergeschoss Kunststoffbeläge
- Wand- und Deckenbekleidungen: an den Wänden überwiegend Raufaser, im Treppenhaus Tapete, im Dachgeschoss häufig naturfarbene Nut- und Federbretter
- Innentüren: glatte furnierte Türblätter und passende Zargen
- Heizung: Die Heizung wurde nach Angaben des Eigentümers vor ca. zehn Jahren erneuert. Die Heizkörper mit zum Teil Heizleitungen über Putz wurden nicht erneuert. Es gibt sowohl neuere Flachheizkörper als auch ältere Rippenheizkörper. Warmwasserbereitung elektrisch dezentral
- Der Wintergarten besteht aus Aluminiumprofilen mit Schiebetüren (System Pudenz) und Stegplatten aus Kunststoff. Der Boden ist mit keramischen Platten belegt. Der Wintergarten hat einen Heizkörper.

Abbildung 13
Grundriss Erdgeschoss,
M ca. 1 : 125

(siehe Anlage 4)



Besonderheiten des Kellergeschosses

- Die Decken in den Kellerräumen sind überwiegend mit Nut- und Federbrettern bekleidet, in einem Raum auch die Wände.
- In einem Raum gibt es einen Waschmaschinenanschluss.

Besonderheiten des Erdgeschosses

- Die Küche war im schmalen Raum im Nordosten untergebracht (Raum 6.1 und 6.2 in Abbildung 13).
- Das Badezimmer belegte den gesamten Raum in der Mitte im Süden (Raum 2). Es ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Wanne, einem Waschbecken einem wandhängenden WC und einem wandhängenden Bidet ausgestattet. Der Boden und die Wände haben bis in 2 m Höhe einen Belag gleicher mittelformatiger Fliesen.
- Die Wände und die Decke des Büros (Raum 7) sind vollständig holzgetäfelt oder mit Einbauschränken versehen.
- Ein separates WC (Raum 4.2) wurde von einem Zwischenflur (Raum 4.2) abgetrennt.

Besonderheiten des Obergeschosses

- Die Küche und der Essplatz befinden sich im mittleren Raum im Osten (Raum 5 in Abbildung 13), das Badezimmer daneben (Raum 4.1 und 4.2). Im Raum auf der anderen Seite (Raum 6.1 und 6.2) befindet sich ein Waschmaschinenanschluss.
- Das Badezimmer ist mit Waschbecken, Dusche, Wanne und wandhängendem WC ausgestattet. Die Wände sind bis in 1,5-2 m Höhe gefliest. Die restlichen Wandflächen und die Decke sind mit naturfarbenen Nut- und Federbrettern bekleidet.
- Der Bodenbelag der Terrasse (über Raum 7) ist provisorisch geflickt, ein Wasserschaden im Erdgeschoss ist behoben.
- Der südwestliche Raum (Raum 1.1) ist mit Leichtbauwänden in zwei Räume und einen Zwischenflur unterteilt.

Besonderheiten des Dachgeschosses

Nach Angaben des Eigentümers gab es im Dachgeschoss ursprünglich eine Kammer. Das Dachgeschoss sei ohne Genehmigung zwischen 1980 und 1985 wohnlich ausgebaut worden.

- Die Küche nimmt den gesamten Giebelraum im Osten ein (Räume 5 und 4.2 in Abbildung 13).
- Der gesamte Südteil des Dachgeschosses ist als Wohnraum ausgebaut. Er wird durch zwei Fenster in der Giebelwand und zwei Dachflächenfenster gut belichtet und belüftet.
- Die Front des Giebelraums im Westen ist vollständig verglast. Von diesem Raum aus ist das Badezimmer erreichbar.
- Das Badezimmer wird durch ein kleines Dachflächenfenster ausreichend belichtet und belüftet. Es ist mit einer Wanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

- Mit Ausnahme der Küche sind die Schrägen und Decken mit naturfarbenen Nut- und Federbrettern bekleidet. Die Schrägen reichen ohne Drempe bis zum Boden.
- Die Fenster in der Küche und im südlichen Wohnraum haben zu niedrige Brüstung. Besonders niedrig sind die Brüstungen der Dachflächenfenster. Hier ist die Absturzgefahr besonders hoch.

Nebengebäude

Das Nebengebäude enthält zwei Garagen üblicher Größe und eine etwas höhere Garage, sämtlich ausgestattet mit elektrischen Torantrieben. Daneben gibt es einen Abstellraum, ursprünglich mit einer Treppe zum Obergeschoss. Diese Treppe wurde geschlossen und eine Außentreppe angebaut.

Der Lagerraum über den Garagen ist offensichtlich ohne Genehmigung zu einer Wohnung ausgebaut worden. Die Wohnung besteht aus einem Raum mit einer Küchenecke und einem abgetrennten Badezimmer. Das Badezimmer ist mit einem Dachflächenfenster, einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem elektrischen Durchlauferhitzer ausgestattet. Die Wohnung wird belichtet durch zwei Fenster zum Hof, ein flaches Dachflächenfenster nach Westen und eine Art Oberlicht im Osten.

Dieser Ausbau kann in seiner heutigen Form wahrscheinlich nicht legalisiert werden, auch nicht nachträglich. Außerdem befindet sich die Wohnung in einem sehr schlechten Zustand. Das Nebengebäude wird deshalb als Garage und Lager bewertet.

Zustand

Haus und Grundstück sind überwiegend ausreichend gepflegt und instandgehalten.

Die ehemals hochwertige Ausstattung vor allem der Erdgeschosswohnung ist im wahrsten Sinne des Wortes in die Jahre gekommen. Sie entspricht in vielem nicht mehr heutigen Gestaltungsansprüchen und weist deutliche Gebrauchsspuren auf.

Nach Angaben des Eigentümers gab es keinen Zeitpunkt, zu dem umfangreiche Modernisierungen durchgeführt worden sind. Instandsetzungen und Modernisierungen wurden durchgeführt, wenn Sie erforderlich waren. Durchgeführte Modernisierungen entsprechen nicht mehr der ehemals hohen Qualität.

Einzelne Instandsetzungsmaßnahmen zum Beispiel am Dachflächenfenster im Dachgeschossbad sind kurzfristig erforderlich.

Die Wohnung über den Garagen ist in einem schlechten Zustand. Die Kosten für die Herstellung eines baurechtskonformen Zustands sind vermutlich unwirtschaftlich hoch.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus wurde zwischen 1920 und 1930 fertiggestellt. Das Gebäude hat demnach zum Wertermittlungstichtag ein Alter von

90-100 Jahren

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhal-

tung 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 (GND) von 80 Jahren. Dies schreibt nunmehr auch die neue ImmoWertV 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.

Nach Ablauf der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer können Modernisierungen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern. Zur Beurteilung der Wirkung von Modernisierungen wird die Tabelle im Entwurf der ImmoWertA zur Anlage 2 der ImmoWertV „Ermittlung der Modernisierungspunktzahl“ herangezogen.

Tabelle 1
Modernisierungspunkte

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	gewählt
Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung	4	2	2	1	0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	0,5
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ⁴	1 bis 2				0

Summe der Modernisierungspunkte 2

Von den maximal 20 zu erreichenden Punkten setzen 8 Punkte die Verbesserung der Wärmedämmung von Dach und Außenwänden voraus. Solche Maßnahmen sind in der jüngeren Vergangenheit nicht durchgeführt worden. Die durchgeführten

⁴ grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

Modernisierungen von Fenstern, Heizungsbrenner und Bädern liegen Jahre zurück oder waren von geringem Umfang, sodass sie meist nicht mehr oder nicht mehr mit der vollen Punktzahl anzurechnen sind. Es ist deshalb von einem unteren Modernisierungsgrad (2 Punkte) auszugehen. Hierfür ist in der ImmoWertA eine Restnutzungsdauer angegeben von ⁵

15 Jahren

Das maßgebliche fiktive Gebäudealter ist demnach anzusetzen mit

$$80 \text{ Jahre GND} - 15 \text{ Jahre RND} =$$

65 Jahre

und das maßgebliche fiktive Baujahr

$$\text{Wertermittlungstichtag 2023} - 65 \text{ Jahre} =$$

1958

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt:

$$134 \text{ m}^2 * 4 \text{ Geschosse} =$$

536 m²

Wegen der ursprünglich vorhandenen Dachkammer (siehe 18) wird ein Drittel als ein Wohngebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss bewertet. Der Rest des Dachgeschosses wird als nicht ausgebaut bewertet, weil die Ausbauten bei einer nachträglichen Legalisierung sehr wahrscheinlich größtenteils nicht verwendet werden können.

Die Bruttogrundfläche des eingeschossigen Anbaus und des Wintergartens beträgt:

56 m²

Die Bruttogrundfläche der Garagen mit dem Lagerraum im Obergeschoss beträgt

rd. **116 m²**

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 ermittelt. Die Nummerierung bezieht sich auf den Erdgeschossgrundriss in Abbildung 13.

<u>Erdgeschoss</u>		<u>Obergeschoss</u>	
Raum Nordwest (1.2)	19,0 m ²	Raum Nordwest	19,0 m ²
Raum Südwest (1.1)	25,5 m ²	Raum Südwest	25,5 m ²
Flur (3)	9,5 m ²	Flur	9,5 m ²
Essraum (5)	14,0 m ²	Küche	14,0 m ²
Küche (6.1 und 6.2)	6,0 m ²	Raum neben der Küche	6,0 m ²
Flur und WC (4.1 und 4.2)	6,0 m ²	Bad	6,0 m ²

⁵ 3. Entwurf der Anwendungshinweise, Stand 22.12.2021, S. 81

Bad (2)	17,5 m ²	Raum Süd	17,5 m ²
Büro (7)	21,5 m ²	Terrasse	<u>5,5 m²</u>
Wintergarten	<u>21,5 m²</u>		103,0 m ²
	140,5 m ²		

Dachgeschoss

Raum Ost (Küche)	13,0 m ²
Raum Süd	34,5 m ²
Raum West	12,0 m ²
Flur	9,5 m ²
Bad	<u>4,5 m²</u>
	73,5 m ²

- Die Wohnfläche in der ungenehmigten Wohnung über den Garagen wird wegen des baurechtswidrigen und schlechten Zustandes nicht, auch nicht mit einem geringen Anteil auf die Wohnfläche angerechnet.
- Der Wintergarten wird in Anlehnung an Sprengnetter mit 75 % seiner Fläche angerechnet. ⁶ Er ähnelt einem normalen Wohnraum und ist ausschließlich einer Wohnung zugeordnet. Er verfügt jedoch nur über eine wahrscheinlich nicht jederzeit ausreichende Heizung und hat eine vergleichsweise große Fläche.
- Terrassen werden üblicherweise mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Die Terrasse im Obergeschoss ist vor Einblicken geschützt und Richtung Südost ausgerichtet. Sie ist jedoch größer als üblich und wird deshalb nur zu einem Viertel auf die Wohnfläche angerechnet.
- Die Räume im Dachgeschoss sind lange Zeit als selbstständige Wohnung vermietet gewesen. Mit Ausnahme eines Raums sind sie jedoch ohne Genehmigung ausgebaut worden. Außerdem reichen die Brüstungshöhen der Fenster nicht aus. Sie werden in Anlehnung an Sprengnetter als Hobbyräume mit 75 % ihrer Fläche angerechnet.

$$73,5 \text{ m}^2 * 0,75 = \text{rd. } 55 \text{ m}^2$$

Diesem Gutachten werden folgende Wohnflächen zugrunde gelegt:

Erdgeschoss	rd. 141 m²
Obergeschoss	103 m²
Dachgeschoss	55 m²

⁶ Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Bd. IV, 1/15/5/1: Berücksichtigung von „Sonderflächen“ bei der Wohnflächenberechnung

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Nach Auskunft der zuständigen Stelle ist das Grundstück nicht im Altlastenhinweisflächen-Kataster verzeichnet. Auch bei der Sichtung der Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Dementsprechend wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit veranlasst. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird sowohl durch die Schladerner Straße als auch durch die Gerberstraße erschlossen. Wegen der Stützmauer an der Schladerner Straße kann von dieser Straße jedoch nur eine Parkbucht auf dem Grundstück befahren werden.

Anmerkung

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

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

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

Das Haus wurde als Zweifamilienhaus errichtet. Nach dem Ausbau des Dachgeschosses hat es drei abgeschlossene Wohnungen. Allerdings ist die Wohnung im Dachgeschoss wegen der fehlenden Genehmigung für den Ausbau und einiger Sicherheitsmängel nicht für den dauernden Aufenthalt geeignet. Das Wohnhaus wird deshalb trotz seiner großen Wohnfläche als Zweifamilienhaus bewertet.⁷ Allerdings wird auf Dauer wohl die Legalisierung des Dachgeschossausbaus angestrebt 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.“⁸ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren werden nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Das Sachwertverfahren kann deshalb hier nicht ohne Einschränkung angewandt werden.
- Zweifamilienhäuser können aber auch ganz oder teilweise vermietet werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis weist differenzierte Vergleichsfaktoren aus, auch für freistehende Zweifamilienhäuser.⁹ Dies scheint auf den ersten Blick eine gute Bewertungsgrundlage. Sie leidet jedoch an einem grundsätzlichen Mangel: Die Berechnungsvorschriften für die Vergleichswerte sind zwar gut geeignet den Durchschnitt zu ermitteln, sie bieten jedoch keine Handhabe, um die Abweichungen des spezifischen Bewertungsfalls vom Durchschnitt zu berücksichtigen. Die erforderlichen Umrechnungskoeffizienten für wertrelevante Parameter sind für den Oberbergischen Kreis bisher noch nicht abgeleitet worden.

⁷ GMB OBK 2023, S. 87 ff. Für Einfamilienhäuser wird die durchschnittliche Wohnfläche mit rd. 150 m² angegeben, für Zweifamilienhäuser mit rd. 200 m² und für Dreifamilienhäuser mit rd. 250 m² ± 50 m².

⁸ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

⁹ GMB OBK 2023, S. 80

Im vorliegenden Fall wird das Ertragswertverfahren unterstützt durch das Sachwertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

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

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

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

Bodenrichtwert	140 €/m ²
Nr.	4402123
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen
Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Fläche	700 m ²

Bodenwert

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

Es ist allerdings mit 770 m² etwas größer als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt hierfür einen Abschlag von 2 %. ¹⁰

Auf 25 m der insgesamt 37 m langen Südgrenze steht die Mauer einer Fabrik auf der Grenze. Sie ragt bis über die Traufe des Wohnhauses hinaus und verschattet damit einen Teil des Grundstücks. Der Gutachterausschuss in Solingen empfiehlt für reine Nordgrundstücke einen Abschlag von 5 %. Weil die Ost- und die Westgrenze frei sind, erscheint ein Abschlag von 2 % angemessen.

Der Bodenwert des Grundstücks wird geschätzt auf

$$140 \text{ €/m}^2 * 770 \text{ m}^2 * 0,96 = 103.488 \text{ €}$$

rd. **103.000 €**

¹⁰ GMB OBK 2023, S. 63

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

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

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

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

Mietspiegel

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt für Wohnungen, die 1925 errichtet worden sind, und einen Modernisierungsstand von 1980-1989 aufweisen und in einem Einfamilienhaus liegen.

Für die 103 m² große Wohnung wird der Mietpreis angegeben mit ¹¹

rd. **5,2 €/m² ± 1,0 €/m²**

- Der Mietpreis für die 55 m² große Dachgeschosswohnung ist bei ansonsten gleichen Vorgaben wegen der geringen Größe 0,5 €/m² höher.
- Für die 141 m² große Erdgeschosswohnung wurden zusätzlich eine bodengleiche Dusche und ein separates WC angegeben. Der Mietpreis liegt 0,2 €/m² niedriger.
- Bei der Verneinung der Frage, ob es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus handelt, wurde ein um 0,3 €/m² niedriger Mietpreis genannt.

Sämtliche Wohnungen haben etwas veraltete und abgenutzte Ausstattungen. Die zu erwartenden Mieten sind deshalb tendenziell unter dem Durchschnitt anzusetzen.

- Die große Wohnung im Erdgeschoss ist mit dem Wintergarten zur Gerberstraße ausgerichtet. Hier ist es ruhiger als an der Schladerner Straße. Das lädt eher zum Aufenthalt im Garten ein. Außerdem kann das Grundstück von hier aus befahren werden. Insgesamt hat diese Wohnung den Charakter eines Einfamilienhauses. Der Mietpreis wird deshalb mit dem mittleren Mietpreises angesetzt mit

5,00 €/m²

- Die Wohnung im Obergeschoss verfügt zwar über eine Terrasse auf der ruhigeren Rückseite, liegt aber zwischen zwei bewohnten Geschossen. Dies entspricht eher der Lage in einem Mehrfamilienhaus. Der Mietpreis wird deshalb deutlich unterhalb des mittleren Mietpreises von 5,2 €/m² angesetzt mit

4,75 €/m²

- Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über keinen Balkon und keine Terrasse. Außerdem unterliegt sie Nutzungsbeschränkungen (siehe 18). Sie wird deshalb nur mit Abschlägen vermietbar sein. Der Mietpreis wird unterhalb der üblichen Mietpreisspanne von 4,6 €/m² - 6,8 €/m² angesetzt mit

4,25 €/m²

Laut Mietspiegel werden Garagen üblicherweise mit 40 € (20-60) vermietet. Wegen der zusätzlichen Lagermöglichkeiten neben und über den Garagen erscheint die obere Spannweitegrenze 60 € angemessen.

Plausibilitätsprüfung

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

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

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in Dreifamilienhäusern einen Mietpreis von 5,6 €/m² (Standardabweichung 0,5 €/m²) an. ¹² Unter Berücksichtigung der Ausstattungsmängel werden auch hierdurch die angenommenen Mietpreise bestätigt.

Mietertrag

Weil der Erlös aus den Vermietungen der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, bilden die Mieteinnahmen den Jahresrohertrag. Er beträgt:

Erdgeschoss: 141 m ² * 5,00 €/m ² * 12 Monate	8.460,00 €
Obergeschoss: 103 m ² * 4,75 €/m ² * 12 Monate	5.871,00 €
Dachgeschoss: 55 m ² * 4,25 €/m ² * 12 Monate	2.805,00 €
Garagen: 60 € * 3 Garage * 12 Monate	<u>2.160,00 €</u>
	19.296,00 €
	rd. 19.300 €

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 16,5 % zu berücksichtigen. ¹³

- * Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr und für jede Garage oder einen ähnlichen Einstellplatz 39 € angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,165 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnungen und der Garage angesetzt:

$$(298 \text{ €} + 39 \text{ €}) * 3 \text{ Einheiten} * 1,165 = \text{rd. } 1.180 \text{ €}$$

¹² GMB OBK 2023, S. 91

¹³ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Mai 2023 = 116,5 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche und 88 € für jede Garage oder ähnlichen Einstellplatz zuzüglich der Preissteigerung verwendet. Allerdings werden nur drei Viertel dieses Betrags angerechnet, weil umfassendere Maßnahmen in der kurzen verbleibenden Restnutzungsdauer - soweit es geht - vermieden werden.

$$299 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1,165 * 0,75 = \text{rd. 3.060 €}$$

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

$$19.300 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. 390 €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

4.630 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 24 % 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 in der Regel wesentlich höher als für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

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

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

verwendeter Liegen- schaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Dreifamilienhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,5 % mit einer Standardabweichung von 0,9 % an und für Zweifamilienhäuser 1,8 % mit Standardabweichung 0,6 %.

(LZS)

¹⁴ Weil das Nutzungskonzept für die verbleibende Restnutzungsdauer unklar ist, wird hier der Mittelwert aus beiden Liegenschaftszinssätze verwendet, wobei der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser doppelt gewichtet wird.

Wegen der unterdurchschnittlichen Ausstattungen ist das wirtschaftliche Risiko erhöht. Andererseits wird eine kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Allgemeinen positiv gesehen.

Der maßgebliche Liegenschaftszinssatz wird angesetzt mit

2,0 %

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

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

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

mit $i = \text{LZS}/100$ 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:

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

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

¹⁴ GMB OBK 2023, S. 87 und 90

Tabelle 2
Ertragswert

	Rohertrag	19.300,00 €/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	./.
		4.630,00 €/Jahr
=	Reinertrag	14.670,00 €/Jahr
–	Bodenwertverzinsung	2.060,00 €/Jahr
=	Gebäudereinertrag	12.610,00 €/Jahr
*	Barwertfaktor (2,0 %, 15 Jahre)	* 12,85
=	Gebäudeertragswert	162.038,50 €
+	Bodenwert (siehe S. 25)	103.000,00 €
=	Ertragswert	265.038,50 €
		rd. 265.000 €

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 Grundstücksmerkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgrößen

(siehe Anlage 5)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat Faktoren für das Sachwertverfahren nach Maßgabe der ImmoWertV und in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ¹⁵ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität). ¹⁶

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.

¹⁵ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

¹⁶ GMB OBK 2023, S. 83

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

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

Um die Vorstellungen eines durchschnittlichen Käufers möglichst genau zu treffen, werden durchschnittliche Herstellungskosten angenommen.

NHK 2010

Die Ausgangswerte für das Wohngebäude werden gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, abgeleitet aus den NHK für den Typ 1.11: freistehendes Einfamilienhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (30 %) und Typ 1.12 ebenso, aber ohne Ausbau des Dachgeschosses (61 %) sowie Typ 1.23 eingeschossig mit Flachdach (9 %).

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 3
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,9		0,1		23
Dächer		0,9		0,1		15
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Decken und Treppen		0,8	0,2			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,8		0,2		9
Heizung			1,0			9
sonst. techn. Ausstattung		0,2	0,8			6
Kostenkennwerte (€/m²)	627	697	802	966	1.209	738

Die hoch gewichtete Baukonstruktion (Außenwände und Dächer) und die Fenster haben wegen der nicht mehr zeitgemäßen Wärmedämmung eine unterdurchschnittliche Qualität. Einzelne Elemente wie die teilweise Verschieferung und das vielfältige Dach sind überdurchschnittlich.

Die anderen Ausstattungen weisen einen höchstens durchschnittlichen Standard auf.

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: ¹⁷

IV 2022

rd. **1,77**

Dachgeschoss ohne Drempe

Im verwendeten Sachwertmodell sollen bei Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen aber ohne Drempe Abschlüsse vorgenommen werden. Wegen der relativ großen Trauflänge und Giebelbreite und der mittleren Standardstufe ist hier ein Abschlag von knapp 5 % anzusetzen. Dieser Abschlag bezieht sich nur auf 31 % Bruttogrundfläche. Der Umrechnungsfaktor ist

rd. **0,98**

Zuschlag für Zweifamilienhaus

Außerdem sind für Zweifamilienhäuser und für unechte Dreifamilienhäuser ein Zuschlag von 5 % zu vergeben. Der entsprechende Umrechnungsfaktor ist

1,05

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 592 m² ermittelt (siehe S. 21). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$738 \text{ €/m}^2 * 592 \text{ m}^2 * 1,77 * 0,98 * 1,05 = 795.731,79 \text{ €}$$

rd. **796.000 €**

Herstellungskosten des Nebengebäudes

Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden üblicherweise mit 485 €/m², mindestens aber mit 245 €/m² angesetzt. Hier wird wegen der teilweise einfachen Ausführung der Mittelwert angesetzt. Die Bruttogrundfläche der Garagen und des darüberliegenden Lagerraums beträgt 116 m².

$$\text{rd. } 370 \text{ €/m}^2 * 116 \text{ m}^2 * 1,77 = \text{rd. } \mathbf{76.000 \text{ €}}$$

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. ¹⁸ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5-

¹⁷ 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.

¹⁸ 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

7% und für aufwändigere Anlagen 8-12 % an. ¹⁹ Im verwendeten Modell ist die übliche Spanne 4-6 %. Hier wird wegen der Stützmauer ein Anteil von 5 % gewählt.

$$(796.000 \text{ €} + 76.000 \text{ €}) * 0,05 = \text{rd. } \mathbf{44.000 \text{ €}}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäude ist mit einem Gebäudealter von 65 Jahren anzusetzen.

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

Die Alterswertminderung beträgt:

$$916.000 \text{ €} * 65 / 80 = \text{rd. } \mathbf{744.000 \text{ €}}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 4 Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	916.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./ 744.000 €
+ Bodenwert (siehe S. 25)	<u>103.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	275.000 €

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

auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

¹⁹ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2-4%, aufwändige Anlagen: 8-12%

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 800 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Haus verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von rd. 300 m². Es wurde zwischen 1920 und 1930 erbaut. Das Dachgeschoss wurde ohne Genehmigung in den 1980er Jahren ausgebaut

Aufgrund der in den letzten Jahren unterbliebenen Modernisierungen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf nur noch 15 Jahre geschätzt.

Definition des Verkehrswertes

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

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

- Das Vergleichswertverfahren scheidet aus (siehe S. 24).
- Weil das Gebäude für ein Zweifamilienhaus ungewöhnlich groß ist und auf Dauer die Wohnfläche wahrscheinlich weiter vergrößert wird, kann das Sachwertverfahren nicht ohne Einschränkungen angewandt werden.
- Vor allem das Ertragswertverfahren führt zu einem angemessenen Verkehrswert.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 26 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. 32 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wurde mit 275.000 € ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert bei Wohnhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert über 135

€/m² einen Sachwertfaktor von 1,33 an.²⁰ Bei einem Bodenwert von 105-134 €/m² sinkt der Sachwertfaktor auf 1,20.

In der Bodenrichtwertklasse über 135 €/m² ist das mittlere Bodenrichtwertniveau 166 €/m² mit der Standardabweichung ±26 €/m². Damit liegt der Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks an der unteren Grenze der Spannweite. Es ist sachgerecht, den Sachwertfaktor eher an dem Sachwertfaktor der nächst niedrigeren Bodenrichtwertklasse auszurichten. Dies ist von dem örtlichen Gutachterausschuss ausdrücklich vorgesehen (a. a. O., S. 82).

Die Kaufpreise variieren häufig in einem Bereich von +20% bis -10% (a. a. O., S. 85 f.). Wegen der unterdurchschnittlichen Ausstattungen ist es sachgerecht, den Anpassungsfaktor unter dem Durchschnitt anzusetzen. Der maßgebliche Sachwertfaktor wird deshalb korrigiert auf

1,20

Der marktangepasste Sachwert beträgt

275.000 € * 1,20 = **rd. 330.000 €**

Plausibilitätsprüfung

Folgende Werte wurden ermittelt:

Ertragswert **265.000 €**

Sachwert **330.000 €**

Der Ertragswert liegt zwar 20 % unter dem Sachwert, in ihrer Größenordnung liegen die beiden Werte aber nahe genug beieinander, um sich gegenseitig zu bestätigen. Die Werte werden deshalb als plausibel angenommen.

Weil das Grundstück mit seiner Bebauung sich nicht nur für die Vermietung eignet, sondern auch zu einem großen Teil selbst genutzt werden kann, ist es keinem Nutzungstyp eindeutig zuzuordnen. Wegen der unsicheren Informationslage wird der Verkehrswert deshalb aus dem Mittelwert der beiden verwendeten Verfahren abgeleitet, wobei der Ertragswert dreifach gewichtet wird. Der Verkehrswert wird außerdem auf zwei signifikante Stellen gerundet.

$(265.000 \text{ €} * 3 + 330.000 \text{ €}) / 4 =$ **281.250 €**

rd. 280.000 €

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Waldbröl Blatt 2281 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Waldbröl, Flur 26, Flurstück 142, Gebäude- und Freifläche, Schladerner Straße 32, Gerberstraße 21, 770 m²) zum Wertermittlungsstichtag 1. Juni 2023 geschätzt auf

280.000 €

²⁰ GMB OBK 2023, S. 84

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 28. Juli 2023

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf