

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Einfamilienhaus und Gästehaus mit Garage**

Adresse **51588 Nümbrecht, OT Bierenbachtal
Jürgesweg 12 und 14**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 18/24**

Wertermittlungstichtag **16. Oktober 2024**



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

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

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	9
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	17
Sonstiges	24
3 Wertermittlung	25
Verfahrenswahl	25
Bodenwerte	26
3.1 Ertragswertverfahren	28
Roherträge	28
Bewirtschaftungskosten	30
Liegenschaftszinssatz	31
Ertragswerte	32
3.2 Sachwertverfahren	34
Herstellungswert der baulichen Anlagen	35
Vorläufiger Sachwert	38
4 Verkehrswerte	39

Anlagen

Anlage 1	Fotos	6 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 14.10.2024	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Lagepläne	15 Seiten
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	9
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 20.000	10
Abbildung 4	Jürgesweg, Blickrichtung Südost	10
Abbildung 5	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 6	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 7.500	12
Abbildung 7	Bebauungsplan, M ca. 1 : 1.500	13
Abbildung 8	Lageplan, M ca. 1 : 750	13
Abbildung 9	Jürgesweg 14, Ansichten	17
Abbildung 10	Jürgesweg 12, Ansichten	17
Abbildung 11	Jürgesweg 14, Schnitt M ca. 1 : 150	18
Abbildung 12	Jürgesweg 12, Schnitt M ca. 1 : 150	18
Abbildung 13	Jürgesweg 14 Untergeschoss, Grundriss, M ca. 1 : 150	19
Abbildung 14	Jürgesweg 14 Untergeschoss, geänderter Grundriss, M ca. 1 : 150	19
Abbildung 15	Jürgesweg 14 Erdgeschoss, Grundriss, M ca. 1 : 150	20
Abbildung 16	Jürgesweg 14 Dachgeschoss, Grundriss, M ca. 1 : 150	20
Abbildung 17	Jürgesweg 12 Untergeschoss, Grundriss, M ca. 1 : 150	20
Abbildung 18	Jürgesweg 12 Erdgeschoss, Grundriss, M ca. 1 : 150	21
Abbildung 19	Jürgesweg 12 Dachgeschoss, Grundriss, M ca. 1 : 150	22

Tabellen

Tabelle 1	Ertragswerte	32
Tabelle 3	Kostenkennwerte	35
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	38

Übersicht

Einfamilienhaus in 51588 Nümbrecht, Jürgesweg 14 und Gästehaus mit Garage, Jürgesweg 12	
Zu bewerten sind zwei insgesamt rd. 2.100 m² große Grundstücke. Auf dem Grundstück Jürgesweg 14 wurde 1975 ein Einfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Untergeschoss, Erdgeschoss und vollständig ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Wohnhaus ist auf das andere Grundstück übergebaut. Auf dem Grundstück Jürgesweg 12 ist ab 2010 ein ungewöhnliches als „Gästehaus“ bezeichnetes Gebäude mit Untergeschoss, zwei Garagen im Erdgeschoss und einer kleinen Wohnung im Dachgeschoss entstanden. <u>Weil eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können die tatsächlichen Eigenschaften stark von den Annahmen abweichen.</u>	
Baujahre	2011 / 1975
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	16.10.2024
Jahresrohertrag <u>Jürgesweg 12</u>	5.620 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 67 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,0 %)	48,66
Ertragswert	<u>257.000 €</u>
Jahresrohertrag <u>Jürgesweg 14</u>	15.970 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 31 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,0 %)	26,54
Ertragswert	<u>385.000 €</u>
vorläufiger Sachwert <u>Jürgesweg 14</u>	394.000 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	+1 %
Sachwert	<u>388.000 €</u>
unterjährige Anpassung	+5 %
Verkehrswert Jürgesweg 12	270.000 €
Verkehrswert Jürgesweg 14	410.000 €

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 29.07.2024, Geschäfts-Nr. 2 K 18/24; beauftragt mit Schreiben vom 04.10.2024.

Bewertungsobjekt Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in
51588 Nümbrecht, Ortsteil Bierenbachtal, Jürgesweg 12 und 14
Es handelt sich um zwei insgesamt rd. 2.100 m² große Grundstücke.
Auf dem einen wurde 1975 ein Einfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Untergeschoss, Erdgeschoss und vollständig ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Wohnhaus ist auf das andere Grundstück übergebaut.
Auf dem anderen Grundstück ist ab 2010 ein ungewöhnliches als „Gästehaus“ bezeichnetes Gebäude mit Untergeschoss, zwei Garagen im Erdgeschoss und einer kleinen Wohnung im Dachgeschoss entstanden.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Grundbuchs vom 05.08.2024
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Nümbrecht Blatt 4828
sind als Eigentümer eingetragen
N. N., geboren am _____ und N. N., geboren am _____
in Erbengemeinschaft
für das Grundstück
Gemarkung Nümbrecht Flur 102

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	18/1	Gebäude- und Freifläche, Jürgesweg 14	910 m ²
4	18/2	Gebäude- und Freifläche, Jürgesweg 12	1.170 m ²

wirtschaftliche Einheit, aber einzeln bewertet Die beiden Grundstücke werden gegenwärtig offensichtlich als wirtschaftliche Einheit genutzt. Hierauf weist die Bezeichnung „Gästehaus“ für das neuere Gebäude auf dem Grundstück Jürgesweg 12 hin. Außerdem wird ein straßennaher Teil des Grundstücks Jürgesweg 12 als Zufahrt zum Grundstück Jürgesweg 14 genutzt.

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.

Weil im Zwangsversteigerungsverfahren aber immer auch der Wert der einzelnen Grundstücke angegeben werden muss, ist es zweckmäßig, die Grundstücke von vornherein getrennt zu bewerten.

Dies ist auch zulässig, weil die Grundstücke sinnvoll einzeln genutzt werden können; insbesondere dann, wenn die Garage im Erdgeschoss des neueren Gebäudes wohnlich ausgebaut wird und gegebenenfalls durch einen straßenseitigen Anbau eine Wohnfläche im üblichen Umfang geschaffen wird.

Wegen der leichteren Verständlichkeit werden die Grundstücke nicht nach ihren Flurstücksbezeichnungen oder den laufenden Nummern im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs, sondern nach ihrer Anschrift unterschieden:

- Jürgesweg 12 für das Flurstück 18/2 und
- Jürgesweg 14 für das Flurstück 18/1.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen am 16.10.2024 allein durchgeführt. Sie musste sich auf das Äußere beschränken, weil die Eigentümer auf Bitten des Sachverständigen um eine Innenbesichtigung und auf entsprechende Schreiben des Gerichtes nicht reagiert haben.

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

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 16.10.2024, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 11.12.2024 abgeschlossen.

vom Gericht erbetene Angaben

Im Auftragschreiben erbat das Gericht ausdrücklich einige Angaben.

- Die Objektanschriften stimmen mit den Grundbuchangaben überein.
- Ob auf den Grundstücken ein Gewerbe ausgeübt wird, ist aus dem öffentlichen Straßenraum nicht sicher zu beurteilen. Eindeutige Anzeichen hierfür wurden nicht festgestellt.
- Zubehör, das mit zu bewerten ist, kann ohne Innenbesichtigung nicht gesehen werden.
- Die Bauakte enthält keine fortdauernden baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen. Die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans werden eingehalten (siehe S. 12 f.).
- Zu den Bewertungsgrundstücken gibt es keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
- Das Wohngebäude auf dem Grundstück Jürgesweg 14 (Flurstück 18/1) ist auf das benachbarte Grundstück Jürgesweg 12 (Flurstück 18/20) deutlich übergebaut worden (siehe S. 14).

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 05.08.2024
- Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 14.10.2024
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Nümbrecht über das Planungsrecht im Oktober 2024
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Nümbrecht über die Erschließungssituation vom 14.10.2024
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen von Bau-lasten vom 16.10.2024

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)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

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 2024) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023. 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 2024
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Nümbrecht liegt im Südwesten des Oberbergischen Kreises und grenzt an den Rhein-Sieg-Kreis. Die Gemeinde hat rund 17.000 Einwohner. Nümbrecht ist als heilklimatischer Kurort anerkannt.

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Bierenbachtal, 3 km nördlich der Ortsmitte von Nümbrecht

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle knapp 400 m entfernt, mit dem Bus zur Ortsmitte Nümbrecht ca. 5 Minuten
- mit dem Pkw zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Gummersbach) 10 km

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2010

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind zu Fuß kaum zu erreichen. Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Ortsmitte von Nümbrecht und in der nahegelegenen Ortsmitte von Wiehl.

Abbildung 4
Jürgesweg,
Blickrichtung Südost

Die Zufahrt zu den Grundstücken Jürgesweg 12 und 14 befindet sich vorne links.



Parkplätze

Auf dem Jürgesweg können einige PKWs abgestellt werden. Auf den Bewertungsgrundstücken gibt es Abstellmöglichkeiten derzeit nur in und vor einer Garage. Die Doppelgarage im Neubau hat noch keine Zufahrt und kann deshalb nicht genutzt werden.

nähere Umgebung

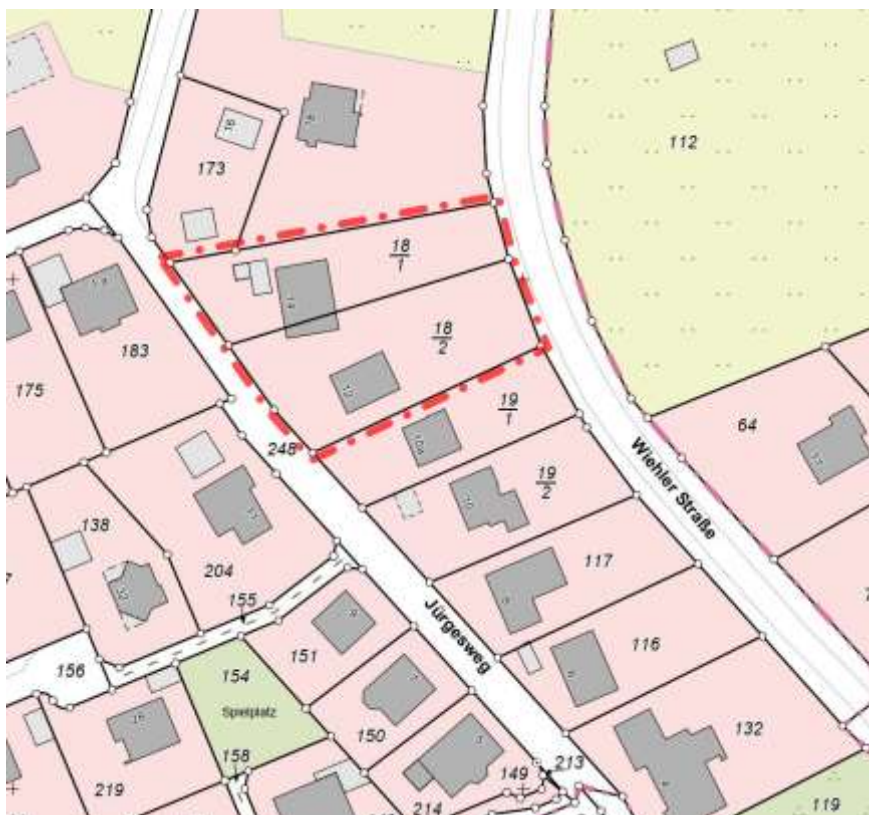
Die Umgebung ist durch überwiegend eingeschossige Wohnhäuser geprägt.

Immissionen

Die Grundstücke werden durch Verkehrsemissionen kaum belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Abbildung 5 Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 3)



© Oberbergischer Kreis

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Die zu bewertenden Grundstücke haben relativ gut nutzbare Formen. Die Straßenfrontlänge beträgt insgesamt 47 m, die Grundstückstiefen 50-65 m und die Grundstücksbreiten 11-25 m.

Die Grundstücke fallen vom Jürgesweg im Westen (265-267 m ü. NN) bis zur Wiehler Straße im Osten um bis zu mehr als 10 m ab. In der Nähe der Gebäude beträgt der Niveauunterschied ca. 3-5 m.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist planungsrechtlich möglich (siehe S. 12).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 145 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück den an (siehe S. 26).

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

² GMB OBK 2024, S. 59 In dörflichen Lagen Nümbrechts werden für Wohnbauflächen in guten Lagen 135 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 115 €/m² und in mäßigen Lagen 95 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

selbstgenutztes Wohnhaus

Einer der Eigentümer ist unter der Anschrift Jürgesweg 14 gemeldet. Es gibt keine Hinweise auf andere Bewohner oder eine gewerbliche Nutzung. Deshalb wird angenommen, dass dieses Wohnhaus ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

Der Neubau auf dem Grundstück Jürgesweg 12 ist möglicherweise noch nicht vollständig fertiggestellt. Hierfür spricht, dass bisher noch keine Zufahrt zu der Doppelgarage angelegt worden ist und Teile der Fassade unvollständig sind.

Baulasten

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zu den Bewertungsgrundstücken 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, keinen weiteren Eintrag.

Abbildung 6 Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 7.500



Baurecht

Die Grundstücke liegen laut Flächennutzungsplan in einer Wohnbaufläche (siehe Abbildung 6).

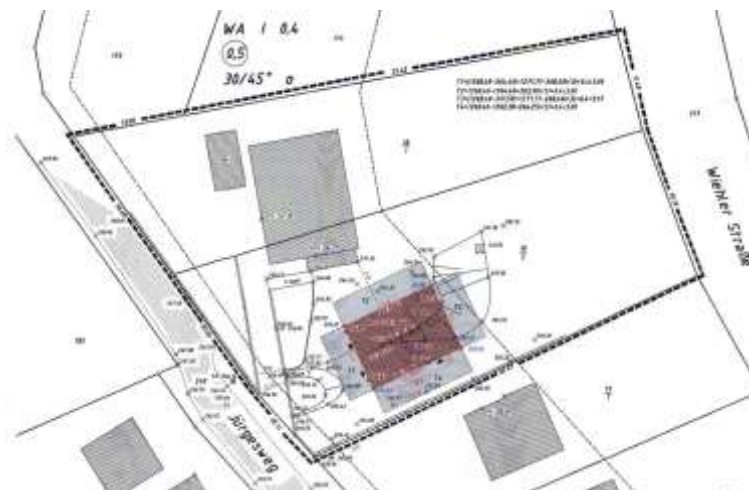
Sie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Bierenbachtal Nord“. Hierin ist festgesetzt, dass die Grundstücke nur eingeschossig und nur zu 40 % überbaut werden dürfen (Grundflächenzahl GRZ 0,4). Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf 0,5 nicht überschreiten. Die Dachneigung ist mit 30-45° festgesetzt.

Altbau und Neubau sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet worden. Wesentliche Erweiterungen der baulichen Anlagen in Richtung Straße sind möglich, weil die erlaubte Grundflächenzahl bei Weitem nicht ausgeschöpft ist.

Abbildung 7
Bebauungsplan,
M ca. 1 : 1.500



Abbildung 8
Lageplan,
M ca. 1 : 750



Baugenehmigungen

Jürgesweg 14

- Die Baugenehmigung für den Neubau eines Eigenheimes mit Garage wurde mit dem Bauschein 383/74 vom 20.06.1974 genehmigt. Eine Nachtragsbaugenehmigung für die Änderung der Geschossdecke in Stahlbeton statt Holzbalken wurde am 11.11.1974 erteilt.
- Die Mitteilung vom 07.03.1975 zur Rohbauabnahme benennt folgende Mängel: Abstände der Dachstiele wurden geändert und der Dachgeschossgrundriss geringfügig geändert. Der Schlussabnahmeschein vom 01.06.1977 nennt keine wesentlichen Mängel.
- Als Jahr der Fertigstellung und Bezugsreife wird das Jahr 1975 angenommen.
- Die Nutzungsänderung der Hobbyräume (im Untergeschoss) in eine Wohnung wurde mit Bauschein 2288/77 vom 21.11.1977 genehmigt. Die Schlussabnahmeschein am 26.04.1979 enthält ohne Beanstandungen.

Jürgesweg 12

- Die Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Gästehauses mit Doppelgarage und Keller gemäß § 67 BauO NRW wurde am 02.02.2010 mitgeteilt. Der Bauherr schrieb der Baubehörde, dass Baubeginn der 19.04.2010 ist.

Aus dem öffentlichen Straßenraum waren keine Hinweise auf eine andere als eine Wohnnutzung erkennbar, ebenso wenig eine wesentliche Abweichung von den baurechtlichen Genehmigungen und den planungsrechtlichen Vorgaben.

Überbau

Das Wohnhaus Jürgesweg 14 ist so geplant und 1975 gebaut worden, dass es deutlich über die südliche Grenze des Flurstücks hinaus errichtet worden ist. Ausweislich des damaligen Lageplans beträgt die Grenzüberschreitung 2,3-3,5 m. Die Fläche dieses Überbaus ist rd. 30 m² groß.

Zusätzlich befindet sich der südliche Teil des Balkons ebenfalls größtenteils auf dem Nachbargrundstück. Balkone gehören laut Bauordnung NRW zu den Vorbauten. Diese werden nicht auf die Abstandsflächen angerechnet, wenn sie erstens nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand lang sind und zweitens nicht mehr als 1,6 m vortreten sowie drittens mindestens 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.³ Diese drei Bedingungen müssen ausnahmslos erfüllt sein. Der Balkon nimmt deutlich mehr als die Hälfte der Außenwand ein, ist 1,8 m tief und befindet sich im übergebauten Bereich. Er vergrößert damit die übergebauete Fläche um rd. 20 m².

Der insgesamt 50 m² große Überbau ist gegenwärtig ein Eigengrenzüberbau, weil beide Grundstücke gemeinsame Eigentümer haben. Sobald die Grundstücke nicht mehr in einer Hand sind, kann zugunsten des Grundstücks, auf das übergebaut wurde, eine Geldrente oder ein Abkauf der Fläche des Überbaus verlangt werden.⁴ Die Rente oder der Abkauf bestimmen sich nach dem Bodenwert zur Zeit der Grenzüberschreitung. Eine Anpassung an die Entwicklung der Bodenpreise ist bewusst nicht vorgesehen. Damit verliert die Rente im Laufe der Zeit in der Regel deutlich an Wert.

Der zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus geltende Bodenwert wird abgeleitet aus den Bodenrichtwerten. Diese werden vom örtlichen Gutachterausschuss für 1975 mit 15 % des heutigen Bodenwertes angegeben.⁵ Der historische Liegenschaftszinssatz ist unbekannt. Die gegenwärtig ungewöhnlich niedrigen Liegenschaftszinssätze zugrunde zu legen, wäre verfehlt. Sprengnetter hat bundesweit geltende Liegenschaftszinssätze abgeleitet, die sich auch in langen Zeiträumen nicht wesentlich verändert haben.⁶ Für unvermietete Einfamilienhäuser mit langer Restnutzungsdauer gibt er einen Liegenschaftszinssatz von rd. 3 % an.

³ § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO NRW

⁴ § 912 ff. BGB

⁵ Bodenpreisindex mit Basis 1995=100: 1975 35,5 (GMB OBK 2010, S. 77) und 2023 237,1 (GMB OBK 2024, S. 65)

⁶ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2 3.04/3/21 „Die Tabellenwerte haben sich ... im Zeitraum 1985-2006 (d. h. innerhalb von 21 Jahren) um durchschnittlich weniger als 0,20 %-Punkte verändert.“

Die angemessene jährliche Überbaurente wird angesetzt mit

$$145 \text{ €/m}^2 * 50 \text{ m}^2 * 0,15 * 0,05 = \text{rd. } \mathbf{54 \text{ €}}$$

und der angemessene Preis für den Abkauf mit

$$145 \text{ €/m}^2 * 50 \text{ m}^2 * 0,15 = 1.087,50 \text{ €}$$

rd. **1.000 €**

Dieser Betrag ist gleichzeitig auch der Barwert der Überbaurente. Er wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe beim Grundstück Jürgesweg 14 wertmindernd und beim Grundstück Jürgesweg 12 werterhöhend berücksichtigt.

Zufahrten

Bisher gibt es nur eine gepflasterte Zufahrt zum Haus Jürgesweg 14. Sie beansprucht ungefähr 150 m² des straßennahen Teils des Grundstücks mit dem Haus Jürgesweg 12. Auch das Tor zum Haus Jürgesweg 14 liegt auf dem Fremdgrundstück.

Wenn die Zufahrt vollständig auf das Grundstück Jürgesweg 14 verlegt würde, könnte die bestehende Garage am Haus Jürgesweg 14 nur noch schwer genutzt werden. Es ist deshalb sinnvoller, die bestehende Zufahrt gemeinsam zu nutzen.

Weil die Ausgestaltung einer entsprechenden Vereinbarung wie etwa Entfernen des Tores, Umgestaltung der Pflasterfläche, Instandhaltung und Entschädigungszahlungen kaum einschätzbar ist, wird hier die Einrichtung von zwei Zufahrten unterstellt.

Eine Zufahrt zu der Doppelgarage im Erdgeschoss des Hauses Jürgesweg 12 gibt es bisher nicht. Zum Rangieren und zusätzlichen Abstellen von Fahrzeugen ist es sinnvoll, die gesamte Fläche vor dem Haus auf einer Breite von ca. 6 m zu befestigen. Die Kosten hierfür werden in Anlehnung an Schmitz et al. geschätzt auf ⁷

- Wege, Plätze, Kfz-Stellplätze inklusive notwendiger Vorarbeiten, Oberbeläge und Randanschlüsse, Plattenbelag, befahrbar 106 €/m²

$$106 \text{ €/m}^2 * 70 \text{ m}^2 * 1,4 = \text{rd. } \mathbf{10.000 \text{ €}}$$

Die geänderte Zufahrt zum Haus Jürgesweg 14 erfordert die Ergänzung des Pflasterbelags, das Entfernen oder Umsetzen des Tores und teilweises Entfernen der Hecke.

- Wege, Plätze, Kfz-Stellplätze inklusive notwendiger Vorarbeiten, Oberbeläge und Randanschlüsse, vorhandene Pflasterdecke neu verlegen 118 €/m²

$$118 \text{ €/m}^2 * 40 \text{ m}^2 * 1,4 = \text{rd. } 7.000 \text{ €}$$

- Entfernen der Hecke auf 4 m Breite, Beseitigung des Tores, Nebenarbeiten
frei geschätzt

rd. 2.000 €

9.000 €

⁷ Schmitz et al., S. 241 Die Angaben von Schmitz et al. haben den Preisstand II/2020 117,7 (2015 = 100). Die Baupreissteigerung für Wohngebäude zum III/2024 beträgt rd. 40 %.

Diese Beträge werden als weitere besondere objektspezifische Merkmale wertmindernd berücksichtigt.

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Nümbrecht teilte mit, dass für die Bewertungsgrundstücke „Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch ... z. Zt. nicht zu zahlen sind. ... Offene Erschließungsbeiträge für Wege- und Straßenbau bestehen zum heutigen Tage nicht. Eine Erweiterung bzw. Erneuerung der Erschließungsanlagen ist in den nächsten fünf Jahren nicht angedacht.“

„Der Kanalanschlussbeitrag für die heute vorhandene öffentliche Abwasseranlage ist abgegolten.“

Der Jürgesweg ist weitgehend eine Anliegerstraße und im mittleren Teil außergewöhnlich schmal. Ein Ausbau mit Gehwegen ist dadurch erschwert, aber auch nicht erforderlich. Weiterhin macht der gute Zustand der durchgehend gepflasterten Straße eine beitragspflichtige Erneuerung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich. Deshalb wird von einem faktisch erschließungsbeitragsfreien Zustand der beiden Grundstücke ausgegangen.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Weil die Eigentümer keine Innenbesichtigung ermöglichten, stammen die verwendeten Informationen ausschließlich aus den Bauakten. Es wird unterstellt, dass die Baukonstruktion einen baujahrstypischen Standard hat. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Ausstattungsmerkmale und der tatsächliche Zustand erheblich von den Annahmen abweichen können.

Abbildung 9
Jürgesweg 14, Ansichten

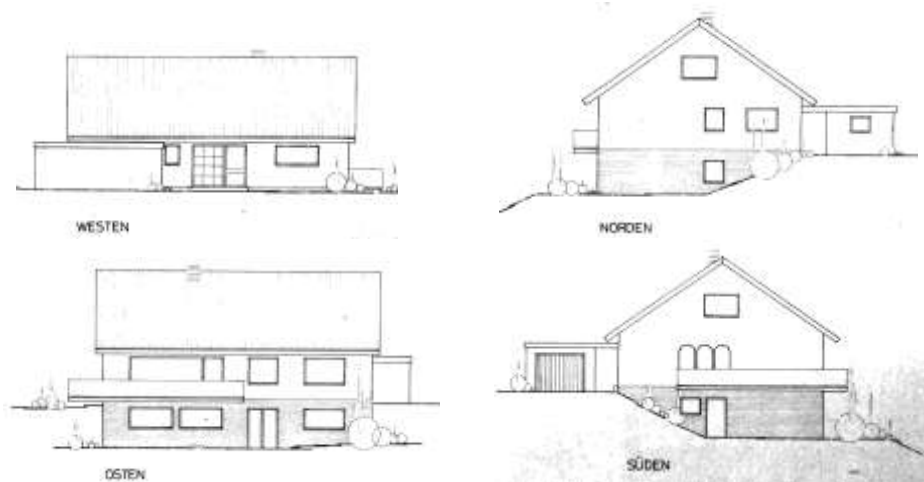
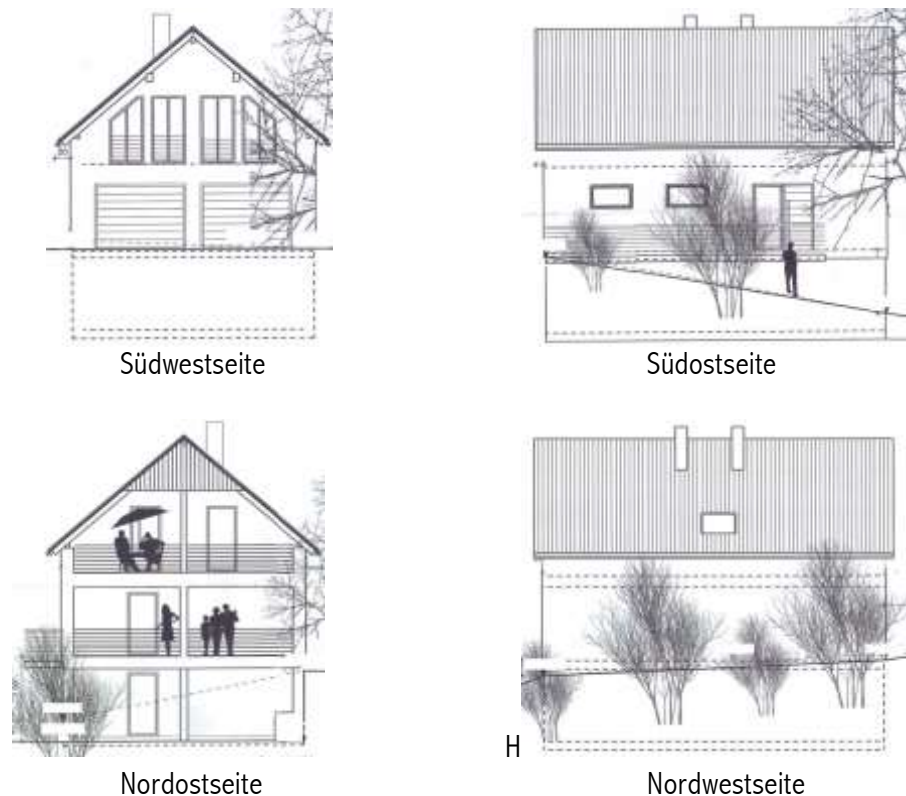


Abbildung 10
Jürgesweg 12, Ansichten



Fotos

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

Grundrisszeichnungen

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

Abbildung 11
Jürgesweg 14, Schnitt
M ca. 1 : 150

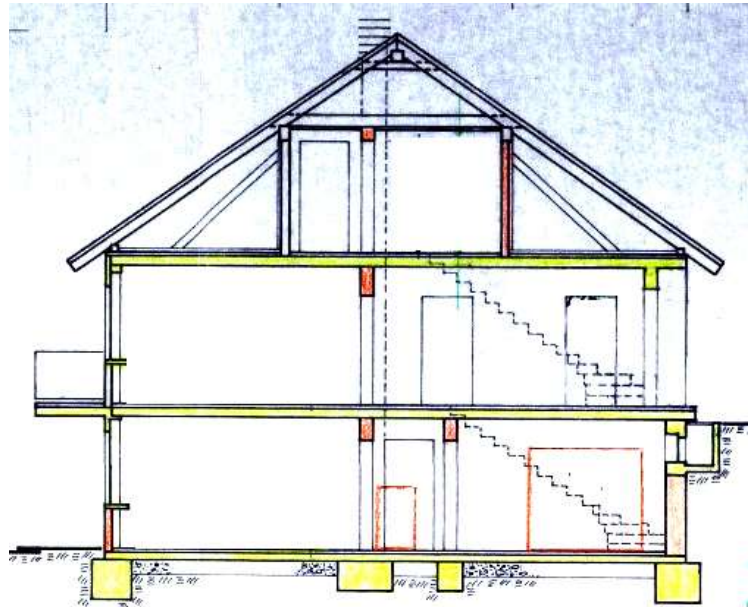
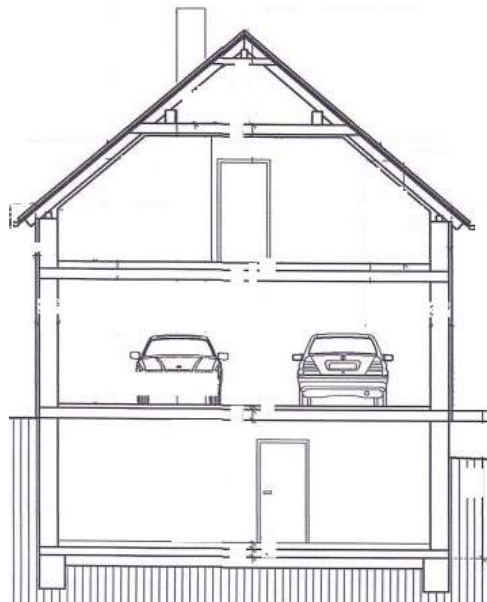


Abbildung 12
Jürgesweg 12, Schnitt
M ca. 1 : 150



Bauweise und Ausstattung

Wohnhaus Jürgesweg 14

- ein Vollgeschoss, Untergeschoss zu mehr als der Hälfte wohnlich ausgebaut, ausgebauter Dachgeschoss

Folgende Angaben stammen aus der Baubeschreibung in der Bauakte:

- Fundamente: Kiesbeton
- Außenwände: im Kellergeschoss Hohlblocksteine (Hbl 50), ansonsten Hbl 25 und V 25
- Decken: Stahlbeton
- Treppen: im Keller Stahlbeton, sonst Holztreppe
- Dachkonstruktion: Holzsatteldach
- Fenster: Kiefernholz
- Heizung: Ölzentralheizung mit Brauchwassererwärmung, fünf 2000 l-Tanks

Abbildung 13
Jürgesweg 14 Unter-
geschoss, Grundriss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)

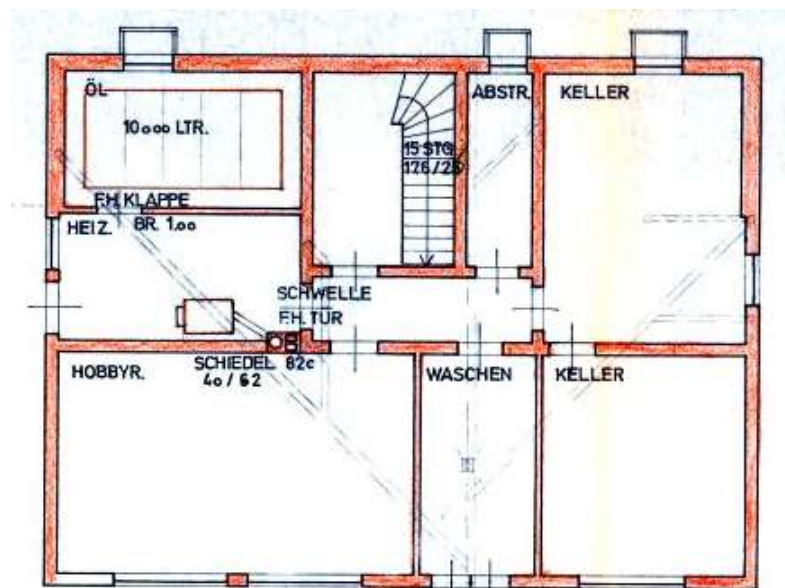


Abbildung 14
Jürgesweg 14 Unter-
geschoss, geänderter
Grundriss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)

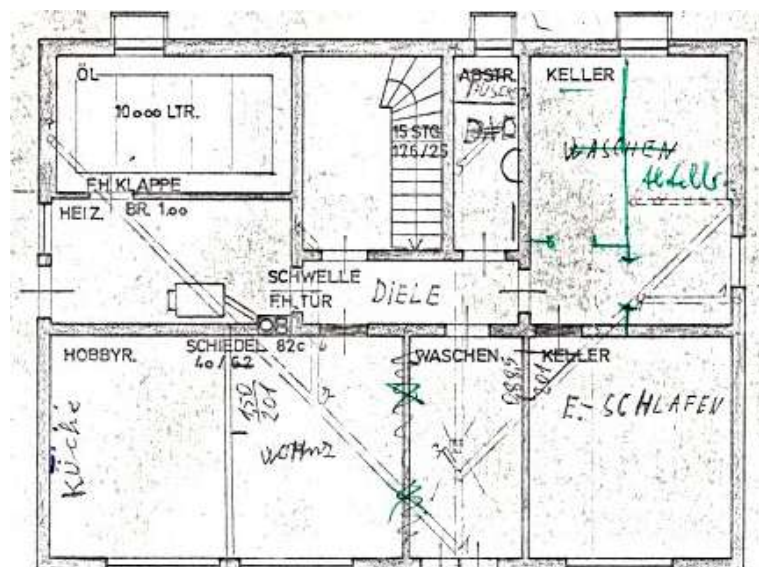


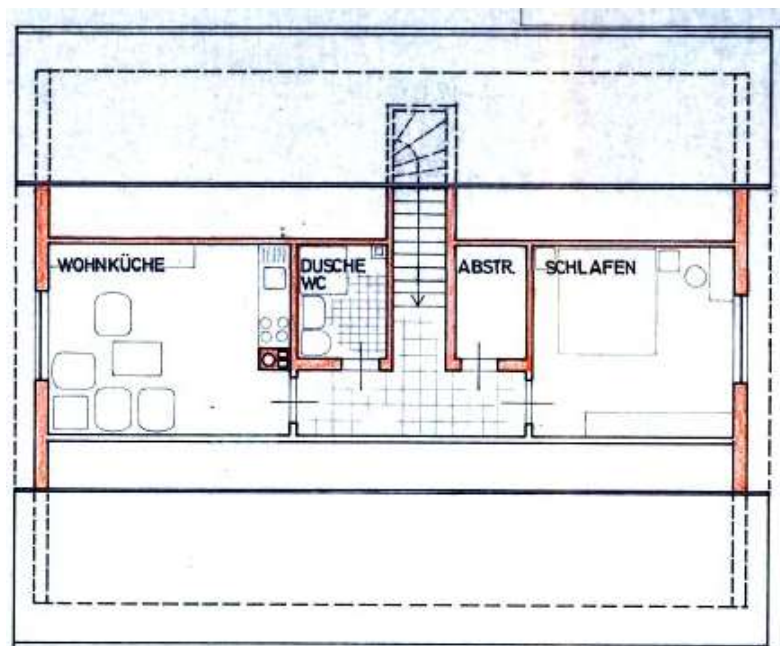
Abbildung 15
Jürgesweg 14 Erd-
geschoss, Grundriss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



Abbildung 16
Jürgesweg 14 Dach-
geschoss, Grundriss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



Bauweise und Ausstattung

Wohnhaus Jürgesweg 12

- ein Vollgeschoss, Untergeschoss, nicht wohnlich ausgebautes Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Wegen der Lage in einem Bebauungsplangebiet wurde der Neubau von der Genehmigungspflicht freigestellt. Die Bauakte enthält keine Baubeschreibung. Ohne Innenbesichtigung sind deshalb keine Angaben zur Baukonstruktion und Ausstattung möglich.

Abbildung 17
Jürgesweg 12 Unter-
geschoss, Grundriss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)

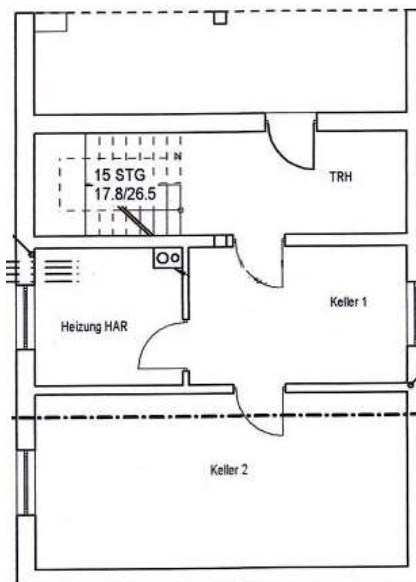
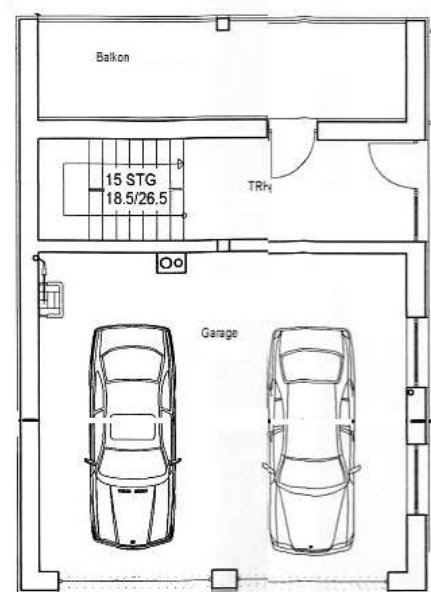


Abbildung 18
Jürgesweg 12 Erd-
geschoss, Grundriss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



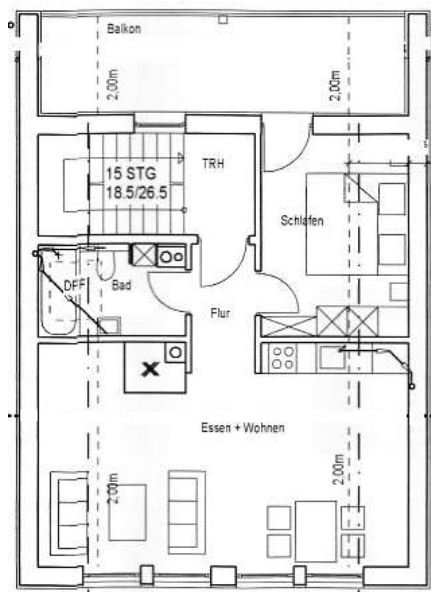
Zustand

Der Instandhaltungszustand kann aus dem öffentlichen Straßenraum nicht sicher beurteilt werden. Die Gebäude und die Außenanlagen sind durchschnittlich gepflegt.

Es wird von einem üblichen Erhaltungszustand ohne wesentliche Mängel ausgegangen.

Abbildung 19
Jürgesweg 12 Dach-
geschoss, Grundriss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Jürgesweg 14 wurde 1975 fertiggestellt. Das Gebäude hat demnach zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von

2024 - 1975

49 Jahren

Möglicherweise ist das Gästehaus mit Garage auf dem Grundstück Jürgesweg 12 noch nicht vollständig fertiggestellt. Hier wird eine übliche Bauzeit unterstellt und die Fertigstellung mit 2011 angenommen, sodass das Alter dieses Gebäudes angenommen wird mit

2024 - 2011

13 Jahren

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

Jürgesweg 14: 80 Jahre GND – 49 Jahre Gebäudealter =

31 Jahre

Jürgesweg 12: 80 Jahre GND – 13 Jahre Gebäudealter =

67 Jahre

Brutto-Grundfläche (BGF)

Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt.

Die Bruttogrundfläche des Altbaus Jürgesweg 14 beträgt bei einer Grundfläche des Erdgeschosses von 146,8 m²:

$$146,75 \text{ m}^2 * 3 \text{ Geschosse} = \text{rd. } \mathbf{440 \text{ m}^2}$$

Die Bruttogrundfläche des Neubaus Jürgesweg 12 beträgt bei einer Grundfläche des Erdgeschosses von 75,9 m²:

$$75,9 \text{ m}^2 * 3 \text{ Geschosse} = \text{rd. } \mathbf{228 \text{ m}^2}$$

Als gesondert zu veranschlagende Bauteile sind der 25 m² große Balkon des Altbaus und die beiden ebenfalls 25 m² großen Loggien im Erdgeschoss und Dachgeschoss des Neubaus zu berücksichtigen.

Wohnfläche

(WF)

Die Wohnflächen werden für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie werden aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

<u>Jürgesweg 14 Erdgeschoss</u>		<u>Jürgesweg 14 Dachgeschoss</u>	
Küche	12,5 m ²	Wohnküche	17,0 m ²
Esszimmer	9,0 m ²	WC/Dusche	4,0 m ²
Wohnzimmer	30,0 m ²	Flur	7,0 m ²
Arbeitszimmer	9,5 m ²	Abstellraum	3,0 m ²
Schlafzimmer	17,0 m ²	Kinderzimmer	<u>14,5 m²</u>
Bad	6,5 m ²		45,5 m ²
Flur	1,5 m ²	<u>Jürgesweg 14 Untergeschoss</u>	
Abstellraum	1,0 m ²	Schlafzimmer	17,5 m ²
Gästezimmer	10,5 m ²	Wohnzimmer	25,5 m ²
WC	2,0 m ²	Küche	15,5 m ²
Garderobe	4,5 m ²	Bad	4,5 m ²
Diele	<u>9,5 m²</u>	Diele	<u>4,0 m²</u>
	113,5 m ²		67,0 m ²

- Terrassen, Balkone und Loggien werden üblicherweise mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Der rd. 25 m² große Balkon im Erdgeschoss von Jürgesweg 14 ist vor Einblicken geschützt und Richtung Südwest ausgerichtet. Ein großer Teil ist allerdings nur rd. 1,3 m tief und somit nur eingeschränkt nutzbar. Dieser Balkon wird in Anlehnung an Sprengnetter mit einem Viertel auf die Wohnfläche angerechnet. ⁸

$$25 \text{ m}^2 / 4 = \text{rd. } \mathbf{6,5 \text{ m}^2}$$

⁸ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/8

Jürgesweg 12 Dachgeschoss

Bad	4,0 m²
Ess- und Wohnraum	25,5 m²
Flur	3,0 m²
Schlafrum	9,5 m²
Treppenhaus	<u>3,0 m²</u>
	44,0 m²

- Die beiden jeweils 12,5 m² großen Loggien im Erdgeschoss und im Dachgeschoss von Jürgesweg 12 sind vor Einblicken geschützt und Richtung Westen ausgerichtet. Sie sind mit einer Tiefe von ca. 1,8 m gut nutzbar. Diese Loggien werden ebenfalls mit einem Viertel auf die Wohnfläche angerechnet.

$$12,5 \text{ m}^2 * 2 / 4 = 6,5 \text{ m}^2$$

Diesem Gutachten werden folgende Wohnflächen zugrunde gelegt:

Jürgesweg 14 EG und DG: $113,5 \text{ m}^2 + 45,5 \text{ m}^2 + 6,5 \text{ m}^2 =$	rd. 166 m²
Jürgesweg 14 KG	rd. 67 m²
Jürgesweg 12: $45,0 \text{ m}^2 + 6,5 \text{ m}^2 =$	rd. 52 m²

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

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

Die Grundstücke werden durch den Jürgesweg erschlossen. Sie grenzen zwar auch an die Wiehler Straße, haben aber hier keine Zufahrten.

Anmerkung

Es wird vorausgesetzt, dass bis 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 ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24–26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31–34) ermittelt werden.

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“⁹ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren hat der örtliche Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.
- Ein- und Zweifamilienhäuser können aber auch ganz oder teilweise vermietet und damit Erträge erzielt werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis weist sehr differenzierte Vergleichsfaktoren aus: Für nach 1951 errichtete freistehende Einfamilienhäuser mit und ohne Einliegerwohnung unterscheidet er zwei Bodenrichtwertniveaus.¹⁰ Dies scheint auf den ersten Blick eine gute Bewertungsgrundlage. Sie leidet jedoch an einem grundsätzlichen Mangel: Die Berechnungsvorschriften für die Vergleichswerte sind zwar gut geeignet, um den Durchschnitt zu ermitteln, sie bieten jedoch keine Handhabe, um die Abweichungen des spezifischen Bewertungsfalls vom Durchschnitt zu erfassen. Die erforderlichen Umrechnungskoeffizienten sind für den Oberbergischen Kreis bisher noch nicht abgeleitet worden.

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen. Das neuere Gebäude auf dem Grundstück Jürgesweg 12 weist allerdings Besonderheiten auf, die nahelegen, für dieses Grundstück auf eine Sachwertermittlung zu verzichten (siehe S. 35)

Vorab werden der Bodenwert dargestellt, weil er in beiden Verfahren benötigt wird, und die besonderen objektspezifische Merkmale der Grundstücke, sofern sie wertrelevant sind.

⁹ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

¹⁰ GMB OBK 2024, S. 78

Besondere objektspezifische Merkmale

Die Kosten infolge besonderer objektspezifischer Merkmale der Grundstücke werden durch das Anlegen von getrennten Zufahrten (siehe S. 15) und durch den Überbau (siehe S. 14) verursacht. Sie betragen

für Jürgesweg 12: 10.000 € – 1.000 € =	9.000 €
für Jürgesweg 14: 9.000 € + 1.000 € =	10.000 €

Diese Beträge werden in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt.

Bodenwerte

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für die Zone mit den zu bewertenden Grundstücken den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 folgendermaßen an:

Bodenrichtwert	145 €/m ²
Nr.	3202823
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Geschosszahl	1-2 Vollgeschosse
Fläche	600 m ²

Bodenwert

Die zu bewertenden Grundstücke sind in offener Bauweise eingeschossig bebaut und liegen innerhalb einer Wohnbaufläche. Sie sind faktisch erschließungsbeitragsfrei (siehe S. 16). Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Jedes der beiden Grundstücke ist aber größer als das Richtwertgrundstück. Für das größere Grundstück Jürgesweg 12 mit einer Grundstücksgröße von 1.170 m² empfiehlt der Gutachterausschuss einen Abschlag von 22 % und für das Grundstück Jürgesweg 14 mit 910 m² Größe einen Abschlag von 12 %. ¹¹

Durch den Überbau wird das Grundstück Jürgesweg 14 faktisch vergrößert und das Grundstück Jürgesweg 12 verkleinert. Die Fläche des Überbaus beträgt 50 m² (siehe S. 14). Um diese Flächengröße werden die Grundstücksgrößen jeweils korrigiert.

¹¹ GMB OBK, S. 62 ff. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung der von Vogels veröffentlichten Faktoren bei abweichender Geschossflächenzahl, hat aber nicht untersucht, inwieweit diese für den Oberbergischen Kreis zutreffen.

Dagegen ist einzuwenden, dass der Überbau nicht ewig andauert, sondern verschwindet, sobald das Gebäude Jürgesweg 14 durch einen Neubau ersetzt wird. Aber erstens ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 31 Jahren noch recht hoch und zweitens kann sie durch eine Kernsanierung sehr stark verlängert werden. Dies dürfte im Interesse des Eigentümers des Grundstücks Jürgesweg 14 liegen. Zudem wäre die Fläche, die der Eigentümer von Jürgesweg 14 kaufen müsste, um den Überbau und den Mindestgrenzabstand auf dem eigenen Grundstück zu haben, mehr als doppelt so hoch.

Der Bodenwert der Grundstücke wird geschätzt auf

Jürgesweg 12: $145 \text{ €/m}^2 * (1.170 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2) * 0,78 =$ 126.672 €

rd. **127.000 €**

Jürgesweg 14: $145 \text{ €/m}^2 * (910 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2) * 0,88 =$ 122.496 €

rd. **122.000 €**

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

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

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Roherträge

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. Es wurden keine besonderen Ausstattungen angegeben.

Bei dem Wohngebäude Jürgesweg 14 wurde eine übliche Modernisierung mit Modernisierungsstand 1990-1999 angesetzt. ¹²

Folgende Mietpreise wurden ausgegeben:

Wohnung Jürgesweg 14, EG und DG, 166 m ²	rd. 5,2 €/m² ± 1,1 €/m²
Wohnung Jürgesweg 14, KG, 67 m ²	rd. 6,3 €/m² ± 1,3 €/m²
Wohnung Jürgesweg 12, DG, 52 m ²	rd. 6,7 €/m² ± 1,4 €/m²

Laut Mietspiegel werden Garagen üblicherweise mit 45 € (25-65 €) vermietet. Auf dem Grundstück Jürgesweg 14 befindet sich eine ältere Garage mit einem Stellplatz. Höherwertiger und vielfältiger nutzbar ist die in das Wohngebäude integrierte Doppelgarage im Haus Jürgesweg 12.

Folgende monatliche Mietpreise werden für die Garagen angesetzt:

Jürgesweg 14	45 €
Jürgesweg 12	120 €

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 gibt für Nümbrecht einen Schwerpunktmietspreis für Bestandswohnungen mit hohem Wohnwert von 5,65 €/m² an. Der Schwerpunktmietspreis gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Bodenrichtwert ab 140 €/m² 5,8 €/m² (Standardabweichung 0,4 €/m²) an. ¹³

Die Mietpreisangaben des Mietspiegels erscheinen unter Berücksichtigung der Mietpreissteigerung, der Wohnfläche und des Gebäudealters plausibel. Sie werden deshalb unverändert übernommen.

Mieterträge

Weil die Erlöse aus den Vermietungen die einzigen Erträge aus den Grundstücken sind, bilden die Mieteinnahmen die Jahresroherträge. Sie betragen:

Jürgesweg 14, EG u. DG: (166 m ² * 5,2 €/m ² + 45 €) * 12 Monate	rd. 10.900 €
Jürgesweg 14, KG: 67 m ² * 6,3 €/m ² * 12 Monate	rd. 5.070 €
Jürgesweg 12: (52 m ² * 6,7 €/m ² + 120 €) * 12 Monate	rd. 5.620 €

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

¹³ GMB OBK 2024, S. 89

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 19,9 % zu berücksichtigen. ¹⁴

- 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 1,199 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnungen und der Garagen angesetzt:

Jürgesweg 12: $(298 \text{ €} + 2 * 39 \text{ €}) * 1,199 =$ rd. 450 €

Jürgesweg 14: $(2 * 298 \text{ €} + 39 \text{ €}) * 1,199 =$ rd. 760 €

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

Jürgesweg 12: $(52 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 2 * 88 \text{ €}) * 1,199 =$ rd. 940 €

Jürgesweg 14: $(233 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 88 \text{ €}) * 1,199 =$ rd. 3.370 €

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

Jürgesweg 12: $5.620 \text{ €} * 0,02 =$ rd. 110 €

Jürgesweg 14: $15.970 \text{ €} * 0,02 =$ rd. 320 €

Die Summen der Bewirtschaftungskosten sind

Jürgesweg 12 **1.500 €**

Jürgesweg 14 **4.450 €**

Die Bewirtschaftungskosten haben plausible Anteile von 27-28 % am Jahresrohertrag.

¹⁴ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, November 2024 = 119,9 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 der 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 (LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einem Bodenwert ab 140 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,7 % mit Standardabweichung $\pm 0,6$ % an.¹⁵ Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 0,1 % - 1,3 % zu erwarten sind.

Die beiden Grundstücke unterscheiden sich im Wesentlichen durch das Alter der baulichen Anlagen.

- Bei einem hohen Gebäudealter und geringer Restnutzungsdauer werden deutlich geringere Liegenschaftszinssätze angesetzt. Allerdings weist das Haus Jürgesweg 14 eine eher übliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren auf.
- Ohne Innenbesichtigung kann die Qualität der wahrscheinlich durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht beurteilt werden. Ein wirtschaftliches Risiko ist nicht auszuschließen.
- Ähnliches gilt für das Haus Jürgesweg 12, bei dem von außen unklar bleibt, ob es vollständig fertiggestellt ist und genutzt wird

Der abgeleitete Liegenschaftszinssatz wird deshalb hier für beide Grundstücke leicht erhöht und angesetzt mit

1,00 %e

¹⁵ GMB OBK 2024, S. 89 Die gleichen Daten gelten auch für Grundstücke unter 140 €/m² Bodenrichtwert.

Ertragswerte

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.

Tabelle 1 Ertragswerte

<u>Jürgesweg 12</u>		
Rohrertrag		5.620,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	1.500,00 €/Jahr
= Reinertrag		4.120,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		1.270,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		2.850,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (1,0 %, 67 Jahre)	*	48,66
= Gebäudeertragswert		138.681,00 €
+ Bodenwert (siehe S. 26)		127.000,00 €
– bes. objektspezifische Merkmale (siehe S. 26)	./.	9.000,00 €
= Ertragswert		256.681,00 €
		rd. 257.000 €

Jürgesweg 14

Rohertrag		15.970,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	4.450,00 €/Jahr
= Reinertrag		11.520,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		1.220,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		10.300,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (1,0 %, 31 Jahre)	*	26,54
= Gebäudeertragswert		273.362,00 €
+ Bodenwert (siehe S. 26 f.)		122.000,00 €
– bes. objektspezifische Merkmale (siehe S. 26)	./.	10.000,00 €
= Ertragswert		385.362,00 €
		rd. 385.000 €

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat Faktoren für das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ¹⁶ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität): ¹⁷

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.

¹⁶ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

¹⁷ GMB OBK 2024, S. 83 und GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 108

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

NHK 2010

Der Ausgangswert für das Wohngebäude Jürgesweg 14 wird gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, abgeleitet aus den NHK für den Typ 1.01: freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (64 %) und Typ 1.31 wie vor aber mit ausgebautem Kellergeschoss (36 %).

Für das Gästehaus mit Garage Jürgesweg 12 gibt es in den NHK keinen Typ. Es gibt auch ersatzweise kein anderer Typ mit nicht ausgebautem Erdgeschoss. Für dieses Grundstück kann deshalb der Sachwert nicht bestimmt werden.

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 2
Kostenkennwerte

<u>Jürgesweg 14</u> Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Decken und Treppen		0,3	0,7			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		0,5	0,5			9
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte (€/m²)	678	752	866	1.041	1.305	789
Gebäudestandardkennzahl						2,3

Baujahrbedingt werden bei den stark gewichteten Merkmalen der Baukonstruktion (Außenwände, Dach) wegen der nicht mehr zeitgemäßen Dämmung des Hauses Jürgesweg 14 unterdurchschnittliche Standardstufen angesetzt.

Dagegen wird angenommen, dass die Ausstattungen weitgehend im üblichen Umfang modernisiert worden sind.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war bezogen auf die Basis 2010 = 1,00: ¹⁸

$$\text{III 2024} = \mathbf{1,84}$$

Herstellungskosten

Die Bruttogrundfläche des Hauses Jürgesweg 14 wurde mit 440 m² ermittelt (siehe S. 22). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$789 \text{ €/m}^2 * 440 \text{ m}^2 * 1,84 = 638.774,40 \text{ €}$$

rd. **639.000 €**

gesondert zu veranschlagende Bauteile

In der Bruttogrundfläche und damit in den Herstellungskosten sind einige Bauteile nicht enthalten. Sie werden wie folgt berücksichtigt: ¹⁹

Balkon im Erdgeschoss des Hauses Jürgesweg 14 mit einer Fläche von 25 m²

$$(1.000 \text{ €} + 25 \text{ m}^2 * 750 \text{ €/m}^2) * 1,84 \quad \text{rd. } \mathbf{36.000 \text{ €}}$$

fehlender Drempel

Bei ausgebauten Dachgeschossen sollen bei einem fehlenden Drempel Abschlüsse vorgenommen werden. Dies ist beim Grundstück Jürgesweg 14 der Fall. In Abhängigkeit von der Giebelbreite, der Traufelänge und des Gebäudestandards sollen die Abschlüsse 1,5-6,0 % betragen. Hier wird ein Anteil von 4,0 % gewählt.

Die Herstellungskosten des Hauses Jürgesweg 14 werden wegen des fehlenden Drempels korrigiert mit dem Faktor

$$\mathbf{0,96}$$

Die korrigierten Herstellungskosten für das Haus Jürgesweg 14 betragen

$$(639.000 \text{ €} + 36.000 \text{ €}) * 0,96 \quad \mathbf{648.000 \text{ €}}$$

Herstellungskosten der Garage

Am Wohnhaus Jürgesweg 14 wurde eine Garage mit einer Grundfläche von 23 m² errichtet. Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden mit 485 €/m², mindestens aber mit 245 €/m² angesetzt. Weil die Garage kaum zu sehen

¹⁸ Seit Mai 2024 wird vom Statistischen Bundesamt die Entwicklung der Baupreise nur noch auf die Basis 2021 = 100 bezogen. Hiernach beträgt der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart für das 3. Quartal 2024 130,3 und bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 184,0.

¹⁹ Maßgeblich ist die Anlage 7 des Standardmodells der AGVGA Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile bzw. die Normalherstellungskosten 2010 in Kleiber online.

war, wird hier der Mittelwert angesetzt.

$$(245 \text{ €/m}^2 + 485 \text{ €/m}^2) / 2 * 23 \text{ m}^2 * 1,84 = \text{rd. } \mathbf{15.000 \text{ €}}$$

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. ²⁰ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5 - 7% und für aufwändigere Anlagen 8 - 12 % an. ²¹ Im verwendeten Modell ist der übliche Anteil 5% (4-6 %).

Die Außenanlagen waren nur zu einem kleinen Teil einsehbar. Sie sind auf dem Grundstück Jürgesweg 14 offensichtlich aufwendiger gestaltet als auf dem Grundstück Jürgesweg 12. Auch wegen möglicher Böschungssicherungen werden hier 6 % angesetzt.

Jürgesweg 14

$$(648.000 \text{ €} + 15.000) * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{40.000 \text{ €}}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäudealter ist 49 Jahre (siehe S. 22 ff.).

Konform zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell wird in diesem Gutachten die lineare Alterswertminderung verwendet. Die Alterswertminderung wird nach folgender Formel berechnet:

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer

Die Alterswertminderung beträgt:

$$\text{Jürgesweg 14: } 703.000 \text{ €} * 49 / 80 = \text{rd. } \mathbf{431.000 \text{ €}}$$

²⁰ Kleiber/Simon/Weyers V § 21 WertV Rn. 28 ff. Dieser Verfahrensweise liegt der in der Praxis immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass eine hochwertige Ausführung der Gebäude sich auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

²¹ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2 – 4%, aufwändige Anlagen: 8 – 12%

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 3
Vorläufiger Sachwert

<u>Jürgesweg 14</u>		
	Herstellungswert der baulichen Anlagen	703.000 €
–	Wertminderung wegen des Gebäudealters	./.
		431.000 €
+	Bodenwert (siehe S. 26 f.)	<u>122.000 €</u>
	vorläufiger Sachwert	394.000 €

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. 39).

4 Verkehrswerte

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten sind zwei insgesamt rd. 2.100 m² große Grundstücke. Auf dem Grundstück Jürgesweg 14 wurde 1975 ein Einfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Untergeschoss, Erdgeschoss und vollständig ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Wohnhaus ist auf das andere Grundstück übergebaut.

Auf dem Grundstück Jürgesweg 12 ist ab 2010 ein ungewöhnliches, als „Gästehaus“ bezeichnetes Gebäude mit Untergeschoss, zwei Garagen im Erdgeschoss und einer kleinen Wohnung im Dachgeschoss entstanden.

Weil eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können die tatsächlichen Eigenschaften stark von den Annahmen abweichen.

Definition

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.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV „aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 28 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. 34 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 wurde mit 394.000 € für das Grundstück Jürgesweg 14 ermittelt.

Der zuständige Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert bei einer Bodenrichtwertklasse ab 140 €/m² als Sachwertfaktor einen Zuschlag von 3 % an.²² Weil der zutreffende Bodenrichtwert mit 145 €/m² nur knapp über der Klassengrenze liegt, wird auch der Sachwertfaktor für Grundstücke mit einem Bodenrichtwert unter 140 €/m² in Höhe von -2 % einbezogen.

²² GMB OBK 2024, S. 84

Weil infolge der fehlenden Innenbesichtigung keine weiteren Erkenntnisse vorliegen, wird der mittlere Sachwertfaktor nicht weiter angepasst. Der Sachwertfaktor wird angesetzt mit

Jürgesweg 14

1,01

Der marktangepasste Sachwert beträgt unter Berücksichtigung der Wertminderung infolge besonderer objektspezifischer Merkmale (siehe S. 26)

Jürgesweg 14: $394.000 \text{ €} * 1,01 - 10.000 \text{ €} =$

rd. **388.000 €**

Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall wurden folgende Werte ermittelt:

	<u>Jürgesweg 12</u>	<u>Jürgesweg 14</u>
Ertragswert	257.000 €	385.000 €
Sachwert		388.000 €

Die ermittelten Werte liegen nahe beieinander, sodass sie sich gegenseitig bestätigen. Sie werden als plausibel angenommen.

Das zu bewertende Grundstück Jürgesweg 14 eignet sich in erster Linie zur Eigennutzung. Solche Grundstücke werden überwiegend im Sachwertverfahren bewertet. Sie können aber auch ganz oder teilweise vermietet werden. Dann trifft eher der Ertragswert zu.

Weil die Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren nahe beieinanderliegen und wegen der Unsicherheiten und der Informationsbeschaffung infolge der fehlenden Innenbesichtigung werden die Verkehrswerte auf zwei signifikante Stellen gerundet und die vorläufigen Verkehrswerte wie folgt ausgewiesen:

Jürgesweg 12	260.000 €
Jürgesweg 14	390.000 €

unterjährige Anpassung des Verkehrswertes

Der späte Wertermittlungstichtag verlangt eine Korrektur der Verkehrswerte.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis hat eine Pressemitteilung über die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2024 herausgegeben, in der es heißt: „Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... sind im Mittel um 5 % gestiegen. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert ... bei rd. 350.000 Euro (+3 %), im Mittelkreis bei rd. 275.000 Euro (+10 %) und im Südkreis bei rd. 240.000 Euro (+3 %).“

Es wird geschätzt, dass die vorläufigen Verkehrswerte aufgrund der nicht mehr zutreffenden Datengrundlage um einen Zuschlag von 5 % korrigiert werden müssen. Die Verkehrswerte werden deshalb geschätzt auf

Jürgesweg 12: $260.000 \text{ €} * 1,05 =$

rd. **270.000 €**

Jürgesweg 14: $390.000 \text{ €} * 1,05 =$

rd. **410.000 €**

Die Verkehrswerte einschließlich der Beträge für besondere objektspezifische Merkmale entsprechen Rohertragsfaktoren von 26,2 (Jürgesweg 14) und 49,8 (Jürgesweg 12). ²³ Beide Rohertragsfaktoren liegen knapp unterhalb und oberhalb der Spannweiten einer einfachen Standardabweichung. Dies ist angesichts der Altersunterschiede erklärbar und muß wegen der Informationsdefizite hingenommen werden.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände werden die Verkehrswerte der im Grundbuch von Nümbrecht Blatt 4828 unter den laufenden Nrn. 3 und 4 eingetragenen bebauten Grundstücke (Gemarkung Nümbrecht Flur 102) zum Wertermittlungstichtag 16. Oktober 2024 geschätzt auf

Jürgesweg 14, lfd. Nr. 3, Flurstück 18/1, 910 m² **410.000 €**

Jürgesweg 12, lfd. Nr. 4, Flurstück 18/2, 1.170 m² **270.000 €**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 17. Dezember 2024

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf

²³ Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2024, S. 90 Der mittlere Rohertragsfaktor für freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einem Bodenwert ab 140 €/m² betrug im Oberbergischen Kreis 35,4 mit Standardabweichung 7,1. Bei einem Bodenrichtwert bis 140 €/m² sind die entsprechenden Werte 32,2 rund 6,7.