



Dipl.-Ing. Herbert Barth  
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail [office@sv-buero-barth.de](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

digitale Ausfertigung

**002 K 021/22**

# GUTACHTEN

zum Objekt

**Siegener Straße 6**

**51580 Reichshof-Wildbergerhütte**



Dieses Gutachten beinhaltet insgesamt 44 Seiten.

Davon entfallen 12 Seiten auf 5 Anlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	10
4 . Wertermittlungsverfahren	15
5 . Bodenwert	20
6 . Sachwert	22
7 . Ertragswert	25
8 . Verkehrswert (Marktwert)	28
9 . Lasten und Beschränkungen	29
10 . Zusätzlicher Auftrag	31

**Anlage**

- 1 Kurzbeschreibung
- 2 Flurkarte (verkleinert)
- 3 Grundrisszeichnungen
- 4 Luftbild
- 5 Foto 1 - 12

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Vergleichsrichtlinie (VW-RL)	Ertragsrichtlinie (EW-RL)
Bodenrichtrichtlinie (BRW-RL)	Sachrichtlinie (SW-RL)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Landschaftsgesetz (LG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)

### 1.2 Fachliteratur

Ross, Brachmann, Holzner  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken  
Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen  
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka  
Spezialimmobilien von A - Z  
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

### 1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

## 1.4 Allgemeines

### Auftraggeber

Mit Schreiben vom 28.11.2022 hat mich das Amtsgericht Waldbröl beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 021/22 ein Gutachten über den Grundbesitz "Siegener Straße 6 in 51580 Reichshof-Wildbergerhütte" zu erstellen.

### Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a ZVG

### Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, die amtliche Hausnummer festzustellen.

Wertermittlungsstichtag 13.01.2023

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 13.01.2023

### Auskünfte

der Gemeinde Reichshof (Planungsamt, etc.)  
des Oberbergischen Kreises (Gutachterausschuss, etc.)  
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

### Wertermittlungsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)
Immobilienwertermittlungsverordnung	(ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien	(WertR)

## 2. Grundstück

### 2.1 **Allgemeine Angaben** (Gemäß Grundbuchauszug vom 06.09.2022)

Amtsgericht: Waldbröl

Grundbuch von: Wildberg-Erdingen

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
3090	1	Wildberg-Erdingen	5	107	2.365 m <sup>2</sup>
3090	2	Wildberg-Erdingen	5	533	910 m <sup>2</sup>
					<hr/> 3.275 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1 zu 2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht), löschar bei Nachweis des Todes, für die ehemalige Eigentümerin zu 2.1, geboren am 30.08.1953.

2 zu 1, 2) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

3 zu 1, 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

#### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung nicht vor.

#### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Reichshof (Internetausgabe) geführt.

#### Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

## 2.2 Lage

Kreis	Oberbergische Kreis
Ort	Gemeinde Reichshof
Einwohner	rd. 18.500
Ortsteil	Wildbergerhütte
Kaufkraftkennziffer	96,3 (lt. IHK Köln; Stand: 2022)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 64 km Siegen ca. 40 km Kreisstadt Gummersbach ca. 23 km Zentrum ca.1 km (Wildbergerhütte)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 4 ca. 6 km; A 45 ca. 17 km Bundesstraße(n) B 256 ca. 9 km Bahnhof ca. 23 km (Gummersbach-Dieringhausen) Bushaltestelle ca. 0,5 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind in Wildbergerhütte und Nachbarorten vorhanden. Darüber hinaus in Gummersbach, Olpe und Siegen. Kindergarten ca. 1,7 km Schulen ca. 1,8 km (Grundschule) In Eckenhagen befindet sich eine Gesamtschule. Ein Gymnasium ist in Wiehl und in Bergneustadt vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie gewerblich genutzte Objekte. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine Art Misch- bzw. Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr von der stark frequentierten L 342 aus. Störend wirkt sich zudem die Nähe zum Abbaubereich von Gestein in ca. 150 m Entfernung aus (Sprengungen etc.).
Beurteilung der Lage	Die Immobilie befindet sich in Reichshof, einer ländlich geprägten Kommune im Oberbergischen Kreis. Reichshof befindet sich im Einzugsbereich der Städte Wiehl, Gummersbach und Bergneustadt. Die Kaufkraftkennziffer ist als relativ schwach einzustufen. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Denklingen. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Reichshof-Wildbergerhütte einer dörflichen Lage östlich der Wiehltalsperre. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Lagen als leicht benachteiligt einzustufen.

Demographie Lt. Demographischem Bericht 2020 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 1,9 % verringert. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Abnahme von rd. 7,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,9 Jahre.

(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

### 2.3 Beschaffenheit

	Flurstück-Nr. 533
Oberfläche	eben
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. leicht trapezförmig
mittlere Länge	~ 32,0 m
mittlere Tiefe	~ 27,0 m
	Flurstück-Nr. 107
Oberfläche	hängig
Zuschnitt	nicht regelmäßig, schmal und lang gestreckt
mittlere Länge	~ 125,0 m
mittlere Tiefe	~ 17,5 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Umweltamtes des Oberbergischen Kreis ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Das Flurstück-Nr. 533 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und 2 Nebengebäuden bebaut.  Das Flurstück-Nr. 107 ist nicht bebaut.

## 2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Der Grundbesitz ist im Flächennutzungsplan mit "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Flurstück-Nr. 533 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. Ortslagenabgrenzungssatzung (§ 34 (4) BauGB). Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein. Das Flurstück-Nr. 107 liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

## 2.5 Ausgeführte Nutzung

Das bebaute Grundstück wird planungsadäquat wohnbaulich genutzt. Das Flurstück-Nr. 107 ist nicht bebaut und wird als Art Grünlandfläche genutzt.

## 2.6 Erschließung

Straße	Das Flurstück-Nr. 533 wird durch die öffentliche Siegener Straße erschlossen. Es handelt sich um eine Landesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt. Das Flurstück-Nr. 107 ist nicht an eine Erschließungsanlage angebunden.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Reichshof fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für das Flurstück-Nr. 533 nicht mehr an. Das Flurstück-Nr. 107 liegt im Außenbereich und ist nicht unmittelbar erschlossen.

Kanalanschlussbeitrag Laut Auskunft der Gemeinde Reichshof sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem des Flurstück-Nr. 533 abgegolten. Das Flurstück-Nr.107 liegt im Außenbereich ohne Zuwegung und Kanalanschluss.

Hinweis Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

### 3. Gebäudebeschreibung

**Hinweis** Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheitsgefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben

#### 3.1 Allgemeines

**Zulässigkeit** Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat nicht vorgelegen. In der Bauakte ist lediglich eine Bauvoranfrage fürs Lager- und Stellflächen registriert. Die technischen Basisdaten wurden aus örtlichen Aufnahmen und einem Grundrissplan der Eigentümerin ermittelt.

**Gebäudetyp** Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, freistehend  
1 Vollgeschoss; voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut

**Bauweise** konventionelle Massivbauweise

**Baujahr** Ursprung vmtl. Anfang 20. Jahrhundert  
Anbau: vmtl. 1960er Jahre

Umbau/Mod.	Fenster-EG, Bad-EG, Renovierung EG vor ca. 10-11 Jahren; DG~ 1980er Jahre (Fenster, Bad, etc.); Eingangstüren vor ca. 6-8 Jahren
------------	--

### 3.2 Raumaufteilung

SpB	Speicherraum
DG	Flur, Bad, Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Balkon
EG	Flur, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Terrasse
KG	3 Kellerräume, HWR; Anbau: HZR und Garage

### 3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	vmtl. Stahlbeton- und Holzbalkendecken; KG-Altbau: Kappendecke
Dach	Holzstängeldach mit Ziegeldeckung

### 3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden; im DG tlw. Holzfenster
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil (Vor- und Rückseite)
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, vorwiegend Paneeldecken
Fußbodenbeläge	EG: Küche, Bad, Wohnzimmer: Fliesen; Schlafzimmer: Textilbelag DG: PVC-Beläge; Wohnzimmer: Stabparkett; Bad: Fliesen

Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken im DG 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im EG
Treppen	Naturholztreppen; zum Spitzboden: Holzeinschubtreppe; Kelleraußentreppe

### 3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung; zzgl. Specksteinofen im Wohnzimmer-EG
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage im EG dezentral über elektr. Durchlauferhitzer im DG
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

### 3.6 Sonstiges

---

### 3.7 besondere Bauteile und besondere Ein- richtungen

---

### 3.8 Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

### 3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen und gepflasterte Hoffläche
Einfriedung	Metallzaun mit Flügeltor

### 3.10 Nebengebäude

massives Partyhaus, beheizt, Pultdach mit Trapezblechen, Bodenbelag in Kunststoff mit Fliesenoptik  
 ehem. Scheune in Holzkonstruktion, verbrettert mit 3 Pferdeboxen und Lagerfläche, Holzsatteldach mit Trapezblechen, Boden in Beton

### 3.11 Garage(n)

offene Stellplätze; Garage im KG

**3.12 Baumängel und Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- \* tlw. Vertikalrisse im Außenputz sichtbar
- \* unhomogene Grundrissgestaltung
- \* tlw. bauartbedingte Wärmebrücken (Heizungsnischen, tlw. Fenster etc.)
- \* geringe Anzeichen von Feuchtigkeit im KG (bauarttypisch)
- \* starkes Steigungsverhältnis der Treppen
- \* veraltetes Holzfenster/ Terrassentür am Balkon im DG
- \* bei Starkregen Gefahr von Wassereintritt in die Garage

Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt. Zusätzlich wird eine wirtschaftliche Wertminderung in der Sachwertermittlung angesetzt.

**Hinweis**

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen. Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

**3.13 Energieausweis**

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht gegeben werden. Ebenso liegt mir kein Nachweis über die Dämmung der obersten Geschossdecke vor. Gemäß GEG besteht eine Nachrüstverpflichtung für diese Bauteile, wenn die U-Werte dieser Verordnung (Wärmedurchgangskoeffizienten) überschritten werden.

Aufgrund der Bauart und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass ein erhöhter Energiebedarf erforderlich ist.

**3.14 Unterhaltungszustand**

Ausschließlich der aufgeführten Mängel normaler Unterhaltungszustand

**3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Grundrissgestaltung ist nicht optimal. Die Ausstattung ist aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen als normal einzustufen. Negativ wirkt sich die unmittelbare Nähe zur L 342, die Beschattung durch die südlich angrenzende Hanglage sowie die Nähe zum Steinbruch aus.

**3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen**

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	~	363 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	~	863 m <sup>3</sup>
	Wohnfläche EG	~	85 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche OG	~	85 m <sup>2</sup>
		~	<u>170 m<sup>2</sup></u>
	bebaute Fläche	~	108 m <sup>2</sup>

## Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,38
BRI / Wfl.	5,08
BGF / Wfl.	2,14

Nebengeb.	Bruttogrundfläche	~	30 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	~	113 m <sup>3</sup>
	Nutzfläche	~	25 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	~	30 m <sup>2</sup>

Scheune/Stall	Bruttogrundfläche	~	117 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	~	468 m <sup>3</sup>
	Nutzfläche	~	100 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	~	117 m <sup>2</sup>

GRZ - IST 0,28 (Flstck.-Nr. 533)

## **4. Wertermittlungsverfahren**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

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

### **4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)**

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

### **4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)**

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 28 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen.

#### **4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

#### **4.5 Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV)**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

#### 4.6 Sachwertverfahren (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der Sachwertrichtlinie (SW-RL) herangezogen, von der in Einzelfällen abgewichen wird, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m<sup>2</sup>/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

#### **4.7 Verfahrenswahl**

Das hier zu beurteilende Grundstück Nr. 533 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet. Dieser Sachverhalt trifft auch für unbebaute Grundstücke zu.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

#### **4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BeWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. SW-RL Anl. 4 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

Unter Beachtung der Bauart, des Baualters, des Bauzustands und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung werden für das Objekt folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

Ursprungsbaujahr	~ Anfang 20. Jahrhundert
Anbau	~ 1960er Jahre
Modernisierung	Fenster-EG, Bad-EG, Renovierung EG vor ca. 10- 11 Jahren; DG~ 1980er Jahre (Fenster, Bad, etc.); Eingangstüren vor ca. 6-8
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$35 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,4375$$

entspricht rd. 56,25 %

## 5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Deshalb wird wie folgt differenziert:

### a) Flurstück-Nr. 533

Dieses Grundstück ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor. Deshalb wird der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesen:

Wildbergerhütte            130 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; MI; II; 800 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Nutzung wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung erforderlich. Für Wohnbauflächen, wie im vorliegenden Fall, sind Richtwerte von 110 und 115 €/m<sup>2</sup> in Wildbergerhütte ausgewiesen. Diese Nutzung ist vergleichbar. Aufgrund der Lage unmittelbar an der L 342 sowie der Größe wird eine Anpassung von rd. 15 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$110 \text{ €/m}^2 \cdot / \cdot 15 \% = 93,5 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 90 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bauland} \quad : \quad 910 \text{ m}^2 \quad \times \quad 90 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{81.900 \text{ €}}$$

## b) Flurstück-Nr. 107

Dieses Grundstück wird im Zusammenhang mit dem Flurstück-Nr. 533 als Grünlandfläche genutzt. Eine separate Erschließung bzw. Zuwegung ist nicht vorhanden. Deshalb sollte keine getrennte Vermarktung erfolgen. Der Bodenwert wird in Anlehnung an Vergleichspreise für reine Agrarlandfläche in dieser Region ermittelt. Eine bauliche Nutzung ist aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung und fehlenden Erschließung nicht begründet bzw. zu erwarten. Der Bodenrichtwert für Grünlandflächen liegt in dieser Region bei 1,55 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Ortsnähe wird im vorliegenden Fall ein Bodenwert von rd. 2,50 €/m<sup>2</sup> als angemessen und marktgerecht erachtet.

Demnach ergibt sich folgender Bodenwert:

$$\begin{array}{rclclclcl} \text{Agrarland} & : & 2.365 \text{ m}^2 & \times & 2,50 \text{ €/m}^2 & = & 5.912,50 \text{ €} \\ & & & & & & \text{rd. } \mathbf{6.000 \text{ €}} \end{array}$$

## 6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie 2012 und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

In Ausnahmefällen können auch abweichende Bezugseinheiten wie Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (Wfl.) oder andere Basisgrößen herangezogen werden.

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag erfolgen.

Die Wertminderung wegen Alters soll gemäß ImmoWertV gleichmäßig erfolgen. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Sollten jedoch die Sachwertanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung anderer Abschreibungstabellen ermittelt worden sein (z.B. nach Ross), sind diese Grundlagen bei Sachwertobjekten im Einzelfall zu berücksichtigen.

Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 rechtsverbindlich und ersetzt die ImmoWertV 2010 vom 01.07.2010. Marktmanente Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, etc. wurden vom regionalen Gutachterausschuss auf Grundlage der **bis** zum 31.12.2021 verbindlichen ImmoWertV ermittelt. Um systemkonforme Daten mathematisch korrekt anzusetzen, wird auch in der nachfolgenden Wertermittlung diese Systematik berücksichtigt. Die ImmoWertA (Anwendungshinweise) soll die Richtlinien zur ImmoWertV ablösen. Diese Anwendungshinweise sind in Vorbereitung und weder veröffentlicht noch verbindlich.

**6.1 Normalherstellungskosten** (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Wohnhaus	363 m <sup>2</sup>	700	254.100 €
<b>Gesamt</b>	<b>363 m<sup>2</sup></b>		<b>254.100 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten 11/2022 : (Index 171,7 ) = 436.290 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 436.290 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 35 Jahre

Alterswertminderung : 56,25 % - 245.413 €  
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,4375

vorläufiger Zeitwert = 190.877 €

Außenanlagen (pauschal) : 5,0 % + 9.544 €

200.421 €

**6.2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 200.421 €

aus 5. Bodenwert (Flurstück-Nr. 533) 81.900 €

**vorläufiger Sachwert 282.321 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht 2023 ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 275.000 € ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von + 13 % veröffentlicht. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Da sich die Auswertungen auf das Jahr 2022 und 2021 beziehen und die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit wachsenden Zinsen und zurückhaltenden Vertragsabschlüssen nicht implizieren können, wird ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,00 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$282.321 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 282.321 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggfs. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert (objektspezifisch angepasst)			282.321 €
Schäden und Mängel		-	5.000 €
wirtsch. Wertminderung (vom vorl. Zeitwert)	15 %	-	28.632 €
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Zeitwert Scheune/ Stall		+	10.000 €
Zeitwert Nebengebäude		+	10.000 €
Sonstige Bodenwerte			
		Summe	268.689 €
<b>Sachwert</b> (Flstck.-Nr. 533)		<b>rd.</b>	<b>270.000 €</b>

## **7. Ermittlung des Ertragswertes**

### **Rohertrag**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

### **Reinertrag**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### **Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,6% +/- 1,1 % veröffentlicht; im Marktbericht 2023 sind 1,8 % +/- 0,6 % ausgewiesen.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. In den Jahren 2015/2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Oberbergischen Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Zweifamilienhäuser bei 3,9 % +/- 1,5 % bzw. 3,7 % +/- 1,4 %. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist. Im Grundstücksmarktbericht 2013 wurde der Liegenschaftszinssatz mit 4,0 % +/- 1,3 % für Ein- und Zweifamilienhäuser im Südkreis des Oberbergischen Kreises angegeben, welches dem langjährigen Vergleich für vergleichbare Objekte mit rd. 4,0 % entspricht.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,00 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

### **Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

### **Gezahlte Mieten und Pachten**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer im Erdgeschoss selbst genutzt. Das Obergeschoss wird von der Wohnungsberechtigten genutzt.

### **Marktgerechte Mieten und Pachten**

Für den Oberbergischen Kreis liegt ein Mietspiegel aus dem Jahr 2021 vor. Er dient als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ist online unter [rio.obk.de/omix](http://rio.obk.de/omix) abrufbar. Danach ergibt sich ein durchschnittlicher Mietwert von 5,34 €/m<sup>2</sup> +/- 1,07 €/m<sup>2</sup> für eine 85 m<sup>2</sup> Wohnung in Reichshof.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Umstände im vorliegenden Fall werden folgende Mietansätze als angemessen erachtet:

#### Mieteinheit

Wohnhaus-EG	6,00 €/m <sup>2</sup> /Wfl.	Wohnhaus-OG	5,50 €/m <sup>2</sup> /Wfl.
Garage	30,00 €/St.		



## 8. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus den angewandten Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Sachwert abzuleiten. Der Ertragswert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

### **Flurstück-Nr. 533**

**270.000 €**

(in Worten: Zweihundertsiebzigttausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.588 €/m <sup>2</sup> /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	21,3
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	30,3 % (rentierlich)

### **Flurstück-Nr. 107**

**6.000 €**

(in Worten: Sechstausend Euro)

## 9. Lasten und Beschränkungen

### 9.1 Eintragungen im Grundbuch

- 1 zu 2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht), löschbar bei Nachweis des Todes, für die ehemalige Eigentümerin zu 2.1, geboren am 30.08.1953.

#### Wohnungsrecht

##### Vorbemerkung

Der zu bewertende Grundbesitz ist gemäß Erbaueinandersetzung- und Grundstücksübertragungsvertrag vom 06.08.2015 (UR-Nr. 497/2015H) mit einem lebenslänglichen, entgeltlichen Wohnungsrecht belastet. Es bezieht sich auf die Einliegerwohnung im OG mit rd. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Mitbenutzungsrecht an allen zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Einrichtungen und Anlagen, insbesondere auch des Kellers, der Waschküche und des Gartens. Die Berechtigte leistet an die Eigentümerin eine monatliche Nutzungsentschädigung von 300 €. Dabei handelt es sich um eine schuldrechtliche Vereinbarung, die in Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu berücksichtigen ist. Eine Wertsteigerung bzw. Anpassungsklausel wurde ausgeschlossen.

Der Wert des Wohnungsrechts ergibt sich als Barwert des Wertanteils am Gebäude in Abhängigkeit der durchschnittlichen Lebenserwartung der Berechtigten. Die Laufzeit bzw. die statistische Lebenserwartung wird der Sterbetafel 2019/2021 entnommen.

##### Wert des mit dem Wohnungsrecht belasteten Objektes

##### Ausgangsdaten

Berechtigte (Geb. Datum)	:	30.08.1953
Alter zum Bewertungsstichtag	:	69 Jahre
Stat. Lebenserwartung	:	17,82 Jahre
Zinssatz	:	3,00 %
Leibrentenbarwertfaktor	:	13,3762 (äy <sup>12</sup> ; weiblich)
Nettokaltmiete (monatlich)	:	468 € (Wohnung OG)
Nettokaltmiete (jährlich)	:	5.616 €
Bewirtschaftungskosten	:	27,5 (≙ %)

Berechnung

Verkehrswert des unbelasteten Objektes 270.000 €

Es wird unterstellt, dass der Wohnungsberechtigte die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten trägt.

jährliche Vorteile aus:

Nutzungsausfall von 300 €/mtl. (ohne + €  
Ansatz)

entgangene, nachhaltig erzielbare  
Nettokaltmiete - 5.616 €

Übernahme von Kosten und Lasten - €

Summe - 5.616 €

5.616 € x 13,3762 - 75.121 €

Risikozuschlag von 10 % - 7.512 €

- 82.633 €

Belastung des Grundstücks durch das Recht rd. 83.000 €

Verkehrswert des **mit** dem Wohnungsrecht  
belasteten Objektes rd. **187.000 €**

2 zu 1, 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

3 zu 1, 2) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Diese Eintragungen sind nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

## **10. Zusätzlicher Auftrag**

### **10.1 Betriebseinrichtungen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich **nicht** um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

### **10.2 Mieter**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer im Erdgeschoss selbst genutzt. Das Obergeschoss wird von der Wohnungsberechtigten genutzt.

### **10.3 Hausnummer**

Die amtliche Hausnummer lautet: **Hs-Nr. 6**

### **10.4 Wohnungsbindung**

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

### **10.5 Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Reichshof sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem des Flurstück-Nr. 533 abgegolten. Das Flurstück-Nr.107 liegt im Außenbereich ohne Zuwegung und Kanalanschluss.

### **10.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Reichshof fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für das Flurstück-Nr. 533 nicht mehr an. Das Flurstück-Nr.107 liegt im Außenbereich und ist nicht unmittelbar erschlossen.

Ich beziehe mich bei der Erstellung dieses Gutachtens auf meine öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer.

Hennef, 13.04.2023

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Herbert Barth

Die Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt; sollte dies gleichwohl erfolgen, ist eine Haftung des Sachverständigen aus jedwedem Rechtsgrund gegenüber dem Dritten ausgeschlossen. Im übrigen begründet – auch im Falle der Weitergabe mit Zustimmung des Sachverständigen – dieses Gutachten und der dem zugrunde liegenden Auftrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.