

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Einfamilienhaus**

Adresse **51570 Windeck (Rosbach),
Claudiusstr. 2a**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 22/24**

Wertermittlungstichtag **30. November 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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	9
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	13
Bauliche Anlagen	15
Sonstiges	25
3 Wertermittlung	26
Verfahrenswahl	26
Besondere objektspezifische Merkmale	27
Bodenwert	27
3.1 Ertragswertverfahren	28
Rohertrag	28
Bewirtschaftungskosten	29
Liegenschaftszinssatz	30
Ertragswert	32
3.2 Sachwertverfahren	34
Herstellungswert der baulichen Anlagen	35
Vorläufiger Sachwert	37
3.3 Vergleichswertverfahren	38
4 Verkehrswert	40

Anlagen

Anlage 1	Fotos	8 Fotos
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 29.10.2024	1 Seite
Anlage 4	Grundrisse, Schnitt und Ansichten	6 Seiten
Anlage 5	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 : 25.000	10
Abbildung 4	Claudiusstraße, Blickrichtung Süd	10
Abbildung 5	Claudiusstraße, Blickrichtung Nord	11
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 7	Bebauungsplan Nr. 1/8, Ausschnitt, M ca. 1 : 2.500	13
Abbildung 8	Ansichten	15
Abbildung 9	Schnitt, M ca. 1 : 100	16
Abbildung 10	Kellergeschoss, M ca. 1 : 100	17
Abbildung 11	Erdgeschoss, M ca. 1 : 100	18
Abbildung 12	Dachgeschoss, M ca. 1 : 100	20

Tabellen

Tabelle 1	Modernisierungspunkte	23
Tabelle 2	Ertragswert	32
Tabelle 3	Kostenkennwerte	35
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	37

Übersicht

Einfamilienhaus in 51570 Windeck-Rosbach, Claudiusstraße 2a	
rd. 1.000 m ² großes Grundstück mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, fertiggestellt 1957	
Haus und Grundstück wurden in den letzten Jahren wenig gepflegt. Die Heizung ist vor einigen Wintern ausgefallen. Es gibt gravierende Schäden durch Feuchtigkeit in den straßennahen Räumen im Kellergeschoss und im Erdgeschoss.	
geschätzte Kosten der kurzfristig erforderlichen Beseitigung der Mängel und Schäden 86.000 €	
ursprüngliches Baujahr	1957
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	30.11.2024

Bodenwert des Grundstücks	105.000 €
---------------------------	-----------

Jahresrohertrag	9.290 €
Bewirtschaftungskosten	30%
Gebäudereinertrag je Jahr	rd. 5.500 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 22 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,0%)	19,66
vorläufiger Ertragswert	<u>213.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	220.000 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	+16 %
vorläufiger Sachwert	<u>255.000 €</u>

vorläufiger Vergleichswert	<u>243.000 €</u>
----------------------------	------------------

vorläufiger Verkehrswert	249.000 €
Wertminderung wegen bes. objektspezifischer Merkmale	-86.000 €
Verkehrswert	163.000 €

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl, Geschäfts-Nr. 2 K 22/24; beauftragt mit Schreiben vom 29.09.2020.

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51570 Windeck, Ortsteil Rosbach, Claudiusstr. 2a
Es handelt sich ein rd. 1.000 m² großes Grundstück mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss. Es wurde 1957 fertiggestellt. Zwischenzeitlich wurden im Dachgeschoss ein Bad und Kücheninstallationen eingebaut, sodass das Haus auch mit zwei Kleinwohnung genutzt werden kann.
Haus und Grundstück wurden in den letzten Jahren wenig gepflegt. Die Heizung ist vor einigen Wintern ausgefallen. Es gibt gravierende Schäden durch Feuchtigkeit in den straßennahen Räumen im Kellergeschoss und im Erdgeschoss (siehe S. 18 und 17). Die Kosten der kurzfristig erforderlichen Beseitigung der Mängel und Schäden werden auf 86.000 € geschätzt (siehe S. 21 f.).

**wichtiger Hinweis:
Bewertung nach Daten
aus dem Oberbergischen
Kreis** Windeck gehört zum Rhein-Sieg-Kreis. Dieser Kreis hat seinen Schwerpunkt in der Nähe des Rheins. Windeck als östlichste und ärmste Gemeinde fällt aus dem Rahmen. Dies zeigt sich exemplarisch an den Bodenwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser: Für gute Lagen in Windeck sind 125 €/m² zu zahlen, in sämtlichen anderen Gemeinden des Kreisgebietes mindestens 330 €/m², meist aber über 500 €/m². ¹ Es liegt auf der Hand, dass die Auswertungen der Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss die Wertverhältnisse in Windeck nur schwer abbilden können.

Wesentlich mehr Erfahrungen mit einem Bodenmarkt wie in Windeck hat der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis. Die südlichen Gemeinden dieses Kreises grenzen an Windeck oder liegen ganz in der Nähe. Innerhalb des Oberbergischen Kreises bilden die südlichen Gemeinden für die Auswertung der Kaufpreise häufig eine eigene Region. Deren Wirtschaftskraft entspricht eher der in Windeck (Bodenwerte für gute Lagen 95 - 180 €/m²). ²

In langjähriger Praxis hat sich erwiesen, dass die wichtigen Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis wesentlich besser auf Grundstücke in Windeck zutreffen als die entsprechenden Daten des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis. Deshalb werden in diesem Gutachten vorrangig die Daten aus dem Oberbergischen Kreis genutzt.

¹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 32

² GMB OBK 2024, S. 59

Eigentümer, Angaben im Grundbuch

(siehe Anlage 4)

Im Auszug des Grundbuchs vom 13.09.2024

Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Rosbach Blatt 399

ist als Eigentümerin eingetragen

Elke-Blascyk-Horn, geboren am 10.09.1956

für das Grundstück Gemarkung Rosbach Flur 15

BV-Nr. ³	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
4	58	Hof- und Gebäudefläche	Claudius-Str. 2a	991 m ²

Ortsbesichtigung

Ich habe das Grundstück von der Straße aus am 20.11.2024 kurz besichtigt. Die Innenbesichtigung fand am 30.11.2024 im Beisein der Eigentümerin und einer ihrer Bekannten statt.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungstichtag ist der 30.11.2020, der Tag der letzten Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 04.12.2020 abgeschlossen.

Angaben zur Nutzung

Im Auftragschreiben nennt das Amtsgericht einige Angaben, die das Gutachten enthalten soll.

- Die Eigentümerin nutzt das gesamte Wohnhaus ausschließlich selbst und zu Wohnzwecken.
- Weder Freiflächen noch Teile des Hauses oder der Garagen sind vermietet oder verpachtet.
- Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt. Dementsprechend gibt es auf dem Grundstück keine Betriebseinrichtungen. Zubehör und Zubehörstücke, die wertrelevant sind, wurden nicht festgestellt.
- Laut Bauakte und Auskünften der Gemeindeverwaltung gibt es keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.
- Die Anschrift des Objektes stimmt mit Ausnahme der Schreibweise mit dem Grundbuch überein.
- Es gibt keine Eintragung im Baulastverzeichnis.
- Ein Überbau liegt nicht vor.

³ 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.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 13.09.2024
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis zum Stichtag 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 29.10.2024
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Windeck über das Planungsrecht im Oktober 2024
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Windeck über die Erschließungssituation vom 04.12.2024
- schriftliche Auskünfte des Rhein-Sieg-Kreises vom 29.10.2024 über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster und über Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- mündliche Auskünfte während der Innenbesichtigung

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden verschiedene Vorgängerrichtlinien (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertrichtlinie und WertR) zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt.

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2017) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2024) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 zum Stichtag 01.01.2024. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rhein-Sieg-Kreis
- (GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf. 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
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2020/2021
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

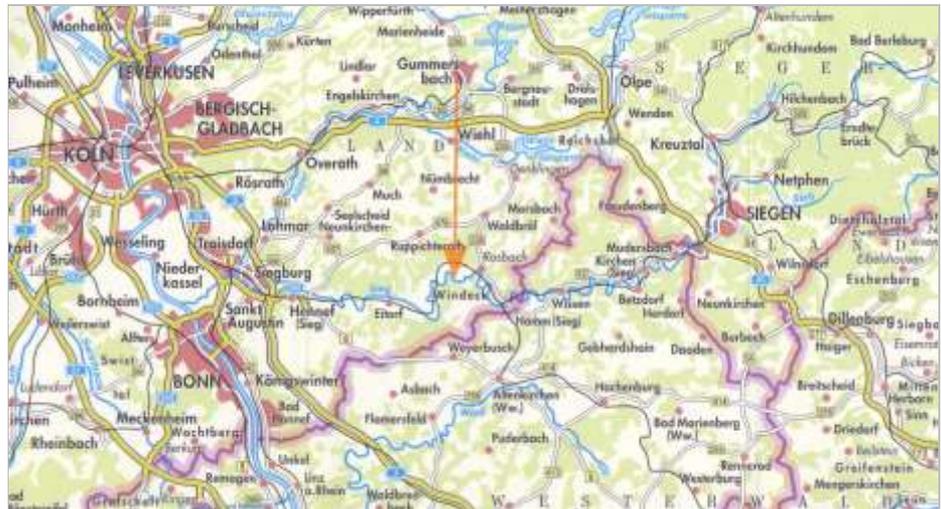
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Windeck entstand 1969 durch den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden. Windeck liegt im Osten im Osten des Rhein-Sieg-Kreises und hat ca. 20.000 Einwohner in 67 Ortschaften.

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

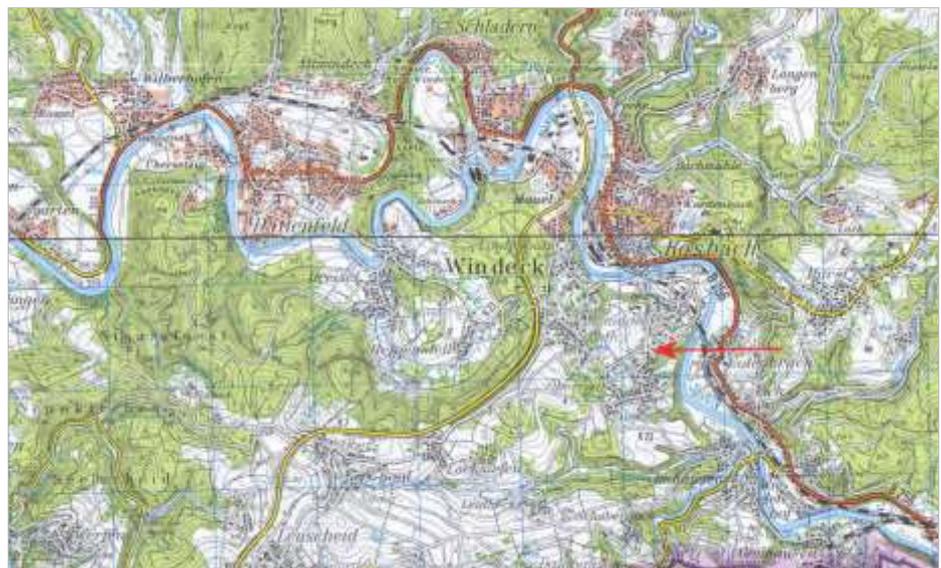


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

am Rand von Windeck-Rosbach, dem Zentrum der Gemeinde

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- 100 m bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle, 6 Min. Fahrzeit bis zum Bahnhof in Rosbach; mit dem Pkw knapp 2 km und 3 Min. Fahrzeit
- vom Bahnhof Rosbach mit dem Zug nach Bonn Hbf. 60 - 70 Min. und nach Köln Hbf. 70 - 90 Min.

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 25.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Nähe nicht vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen gibt es im Zentrum von Rosbach.

nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch meist eingeschossige, freistehende Wohnhäuser geprägt.

Abbildung 4
Claudiusstraße,
Blickrichtung Süd

Haus Nr. 2a ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind kaum Abstellmöglichkeiten für Pkw vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es zwei Garagen und die Stellplätze davor.

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine rechtwinklige, gut nutzbare Form. Es ist 34 m tief und knapp 30 m breit. Die Straßenfrontlänge beträgt wie die Grundstücksbreite 30 m. Das Grundstück ist weitgehend eben.

Eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen ist planungsrechtlich möglich (siehe S. 13).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 115 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an. Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine durchschnittliche Wohnlage an. ⁴

⁴ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 32: In Windeck wurden folgende mittlere Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser gezahlt: gute Wohnlagen 125 €/m², mittlere Wohnlagen 115 €/m², einfache Wohnlagen 65 €/m²

Rechtliche Gegebenheiten

Einfamilienhaus

Das Haus wird von der Eigentümerin allein ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Baulasten und Rechte und Lasten im Grundbuch

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

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine fortdauernden Rechte oder Belastungen eingetragen.

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/8B „Zentrale Ortslage Rosbach B“.

Dieser setzt für den Bereich mit dem zu bewertenden Grundstück fest: Reines Wohngebiet (WR) mit einer zweigeschossigen Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Grundstücksfläche darf höchstens zu 40% überbaut werden (Grundflächenzahl, GRZ 0,4). Die Geschossfläche darf höchstens 80 % der Grundstücksfläche betragen (GFZ 0,8).

Baulinien oder Baugrenzen sind nicht festgesetzt. Die Vorgartentiefe ist mit Ausnahme von Bestandsbauten auf 5-10 m festgesetzt.

Die erlaubte bauliche Ausnutzung ist weder in der Anzahl der Vollgeschosse noch der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschöpft. Das Wohnhaus kann deshalb sowohl aufgestockt als auch insbesondere nach Süden und nach Westen erweitert werden.

Abbildung 7
Bebauungsplan Nr. 1/8,
Ausschnitt,
M ca. 1 : 2.500



© Gemeinde Windeck 2024

Baugenehmigungen

- Mit dem Bauschein 1159/55 vom 15.09.1955 wurde die Errichtung eines Wohnhauses genehmigt.
- 1957 wurde ein Ergänzungsantrag für den Ausbau des Dachgeschosses gestellt. Dieser wurde offensichtlich mit dem Bauschein 5125/57 vom 25.07.1957 genehmigt.
- Für den Dachgeschossausbau fand die Rohbauabnahme am 05.10.1957 statt. Sie ergab keine Beanstandungen. Das gleiche gilt für die Gebrauchsabnahme am 12.07.1958.
- Am 12.12.1972 wurde die Errichtung einer Doppelgarage genehmigt (Bauschein 5125a). Die Schlussabnahme ohne Beanstandungen wurde mit Schreiben vom 16.07.1973 bescheinigt.

Weitere Vorgänge waren in der Bauakte nicht enthalten.

Es wird angenommen, dass das Wohnhaus ganz überwiegend 1957 bezugsfertig war. Dies ist deshalb das maßgebliche Baujahr.

abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Gemeinde Windeck „ist die Claudiusstraße bisher nicht erstmalig endgültig hergestellt. Bei einem Ausbau würde ein Erschließungsbeitrag von erfahrungsgemäß ca. 30 – 45 €/m² Grundstücksfläche erhoben. Ein derartiger Ausbau ist in absehbarer Zeit nicht geplant.“

Bisher ist nur die Fahrbahn einer nur knapp 70 m langen Stichstraße ausreichend breit für Begegnungsverkehr ausgebaut. Dieser Straßenabschnitt ist als Sackgasse ausgeschildert. Es ist nicht absehbar, dass die Claudiusstraße insgesamt beitragsfähig ausgebaut wird. Ein in ferner Zukunft möglicher Erschließungsbeitrag ist nicht ausreichend sicher zeitlich zu erfassen, um solche Kosten in diese Bewertung einzubeziehen.

Kanalanschlussbeiträge sind entweder bezahlt oder verjährt, weil der Kanal von mehr als vier Jahren gebaut worden ist.

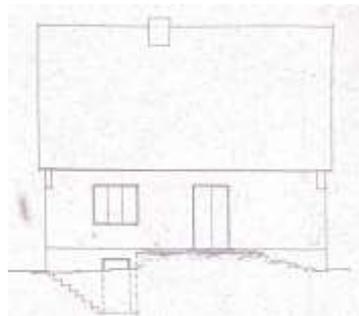
Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

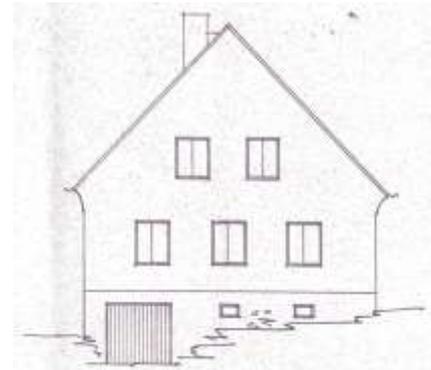
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen oder Angaben während des Ortstermins.

Abbildung 8 Ansichten

(siehe Anlage 4)



Südseite



Ostseite



Nordseite (Hauseingang)
Westseite

Fotos

Ein Foto der straßenseitigen Ansicht befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1. die Eigentümerin erlaubt keine Veröffentlichung von Innenaufnahmen.

Grundrisszeichnungen

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

Bauweise und Ausstattung

Folgende Angaben zum Wohnhaus wurden der Baubeschreibung entnommen:

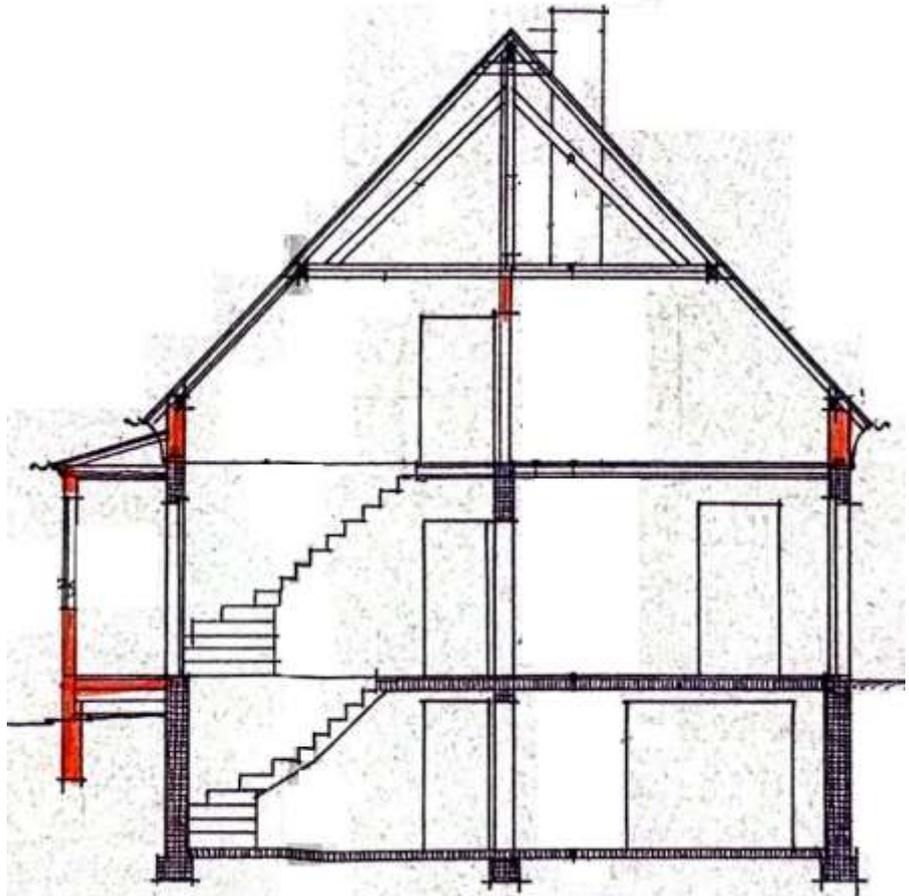
- Fundamente und Kellermauerwerk: Beton
- Zwischenwände im Keller: Ziegelsteine

- aufgehendes Mauerwerk: Schwemmsteine
- Kamine: Ziegelsteine
- Kellerdecken: Trägerdecken mit Bimsbeton
- Kellertreppen: Beton mit Zementfeinschicht
- Dach: Satteldach in Holz, imprägniert gegen Insektenbefall
- Dacheindeckung: Rheinlandziegel
- Decken-/ Wandflächen: zweilagiger Putz, geglättet
- Fußboden der Wohnräume: Holzdielenbelag
- Treppenflur und Bad: Fliesenbelag
- elektrisches Licht: in allen Räumen unter Putz
- Entwässerung: Grube mit Klärkammern. Die abgeklärten Wässer werden auf dem Grundstück verrieselt bzw. in einer gemeinsamen Leitung in die südliche Waldschlucht geführt.

Laut Baubeschreibung wurde die Doppelgarage aus Hohlblocksteinen auf einer Betonplatte errichtet. Die Dachkonstruktion besteht aus Holzbalken mit verzinkten Blechprofilen. „Die Dachkonstruktion wird an der Unterseite feuerhemmend verkleidet.“

Abbildung 9
Schnitt,
M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 4)

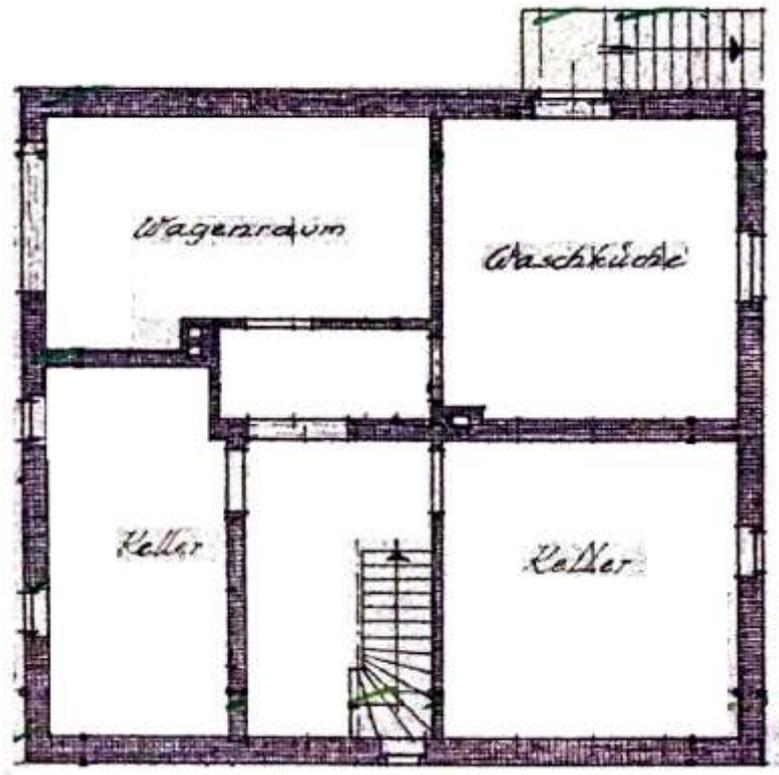


Beim Ortstermin wurden für das gesamte Wohnhaus festgestellt:

- Die Fenster bestehen mit Ausnahme eines neueren Dachflächenfensters aus älteren Fenstern mit Holzrahmen und Doppelverglasung. Die Beschichtung der Holzrahmen ist außen verwittert.
- Die Treppen bestehen aus Stahlbeton und sind zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Massivholz belegt. Der Spitzboden ist über eine Bodenluke mit Einschubtreppe erreichbar.

Abbildung 10
Kellergeschoss,
M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 5)



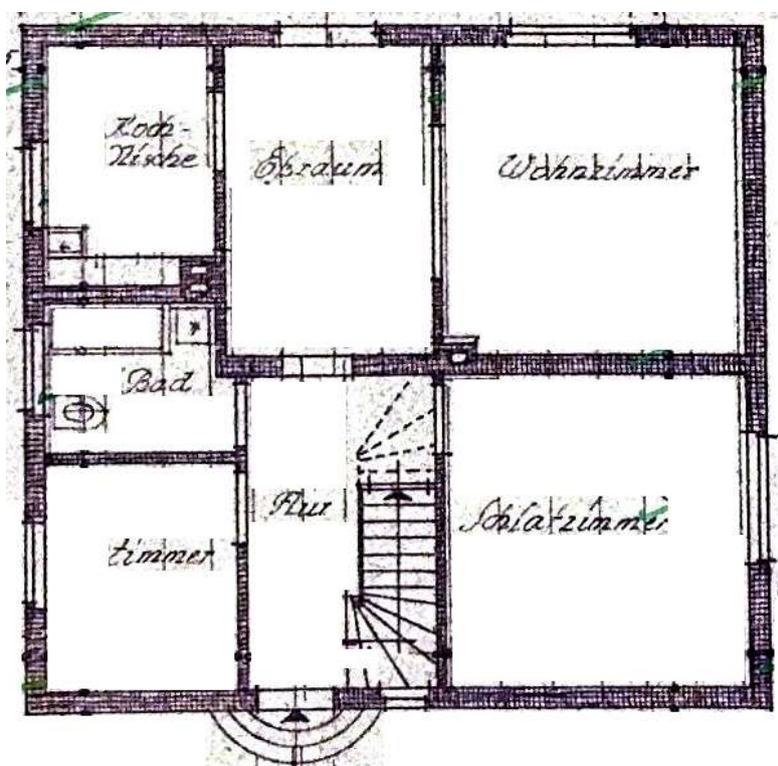
Besonderheiten des Kellergeschosses

- Die Kellerräume haben eine lichte Raumhöhe von ca. 2,15 m.
- Der Raum rechts der Treppe konnte nicht eingesehen werden.
- Der Raum hinten rechts wird wie angegeben als Waschküche genutzt.
- Der Raum hinten links, der ehemalige Wagenraum, ist mit einem doppelflügeligen Wohnraumfenster, Bodenfliesen und Heizung wohnlich ausgebaut. Hier stören allerdings offen unter der Decke verlaufende Leitungen und der Gaszähler in einer Ecke beim Fenster. Die Außenwand und die Decke sind stellenweise von Schimmel befallen.
- Der Raum links der Treppe wurde in einen kleineren Raum mit der Heizung und einem größeren Raum mit einem Badezimmer unterteilt. Der Heizungsraum ist desolat. Hier wurden Wasserpfützen und Putzschäden festgestellt. Die Teile der ehemaligen Heizungsanlage (wandhängende Therme) sind nicht mehr nutzbar. Ähnlich desolat stellt sich das anschließende Bad mit Stand-WC, Waschbecken und Eckdusche dar. Dieser Raum wird nur durch ein übliches Kellerfenster mit Stahlrahmen belichtet und belüftet. Die Wände sind überwiegend mit Nut- und

Federbrettern bekleidet, sodass der Zustand der Wände nicht sicher beurteilt werden kann.

- Der Waschkeller hat eine Nebeneingangstür. Diese führt mit einer Stufe auf eine witterungsgeschützte Fläche unter der Terrasse. Der straßennahe Teil unter der Terrasse besteht aus einem beheizbaren Raum mit Wohnraumfenstern und den Innenmaßen $3,0 \times 2,7$ m. Abweichend vom Grundriss liegt die Geländeoberfläche südlich und westlich des Wohnhauses weitgehend auf Niveau des Fußbodens im Kellergeschoss, sodass eine Kelleraußentreppe nicht erforderlich ist.
- Auch der Waschkeller weist es vor allen im Bereich des Schornsteins etwas Schimmel auf.

Abbildung 11
Erdgeschoss,
M ca. 1 : 100
(siehe Anlage 4)



Besonderheiten des Erdgeschosses

- Abweichend vom Grundrissplan gibt es einen Eingangsvorbau. Dieser ist durch ein Schwingfenster und eine Hauseingangstür mit Verglasung gut belichtet.
- Der Flur mit Treppe ist etwa in der Mitte untergeteilt, sodass die Räume im Untergeschoss abgetrennt sind.
- Das Schlafzimmer rechts neben der Treppe ist unverändert. Es wird als Wohn-/Essraum genutzt.
- Der ehemalige Essraum und das Wohnzimmer wurden zusammengelegt. Hier ist ein großer Kaminofen aufgestellt. Durch eine breite Fenstertür erreicht man von hier die Terrasse.
- Die Terrasse ist mit Betonplatten 40×40 cm belegt. Das Geländer besteht aus Holzbrettern und -balken. Die Terrasse ist sehr gut nutzbar, weil sie ca.

15 m² groß und nach Süden ausgerichtet ist.

- Kochnische und Bad wurden zu einer Küche zusammengelegt.
- Das Zimmer links der Treppe wurde zu einem Bad umgebaut. Dieses ist raumhoch mit gemusterten Fliesen bekleidet. Es ist mit Wanne, Stand-WC und Eckdusche ausgestattet. Der Bodenbelag besteht aus quadratischen Fliesen, die im Bereich der Tür schadhaft sind.
- Die Küche ist durch zwei Fenster gut belichtet und belüftet. Der Bodenbelag besteht aus diagonal verlegten quadratischen gelblichen und blauen Fliesen im Schachbrettmuster. Der Bodenbelag scheint intakt, ist jedoch sehr nass. Viele Stellen der Wände waren mit Schimmel bedeckt. Es ist sehr wahrscheinlich, dass Schimmel sich auch hinter den Einbaumöbeln befindet.
- Die beiden großen Räume haben einen Dielenbelag, der allerdings im größeren Raum mit einem Laminatbelag vollständig abgedeckt wurde. Im kleineren Raum wurde großflächig, aber nicht vollständig ein PVC-Belag lose verlegt. Der Flur hat einen Bodenbelag aus mehrfarbigem Mosaik
- Die Decken sind überwiegend mit Nut- und Federbrettern bekleidet.

Im Erdgeschoss wurden starke Schäden festgestellt:

- Die Wände der Küche weisen massiven Schimmelbefall auf. Starke Feuchtigkeit wurde im Bodenbereich des Bades und im geringeren Ausmaß im Flur festgestellt. Kein oder nur geringer Schimmelbefall war in den übrigen Räumen zu sehen.
- Die Hauseingangstür ist verzogen und schließt nicht mehr. Die Tür zum Bad ist unten durch Feuchtigkeit aufgequollen.
- Nach Angaben der Eigentümerin ist ein Wasserrohr in der Außenwand der Küche defekt. Diese Angabe erscheint plausibel, weil außen an dieser Stelle Algenbelag festzustellen ist.

Besonderheiten des Dachgeschosses

Die Räume im Dachgeschoss sind abweichend vom dargestellten Grundriss zu einer Kleinwohnung umgebaut worden, die allerdings nicht durch eine Wohnungseingangstür vom Rest des Hauses abgetrennt ist. Angeblich gibt es getrennte Zähler für die Dachgeschosswohnung.

- Der Durchgang und das Zimmer rechts daneben wurden zusammengelegt. In diesem Raum ist ein großer Kaminofen aufgestellt. Der mit „Durchgang“ bezeichnete Raum hat über die volle Breite eine Dachgaube mit einem zwei-flügeligen Fenster.
- Die Tür zur „Kammer“ wurde weiter nach außen verlegt. Die Kammer hat sämtliche Anschlüsse für eine Küche.
- Das Zimmer rechts der Treppe ist unverändert.
- Das Zimmer links der Treppe wurde in einen Flur (2,5 × 1,6 m) und ein Badezimmer (2,2 × 4,0 m) unterteilt.
- Das Badezimmer wird über ein kleines, relativ neues Dachflächenfenster belichtet und belüftet. Es ist mit einer Wanne, einem Waschbecken, einem wandhängenden WC und einem elektrischen Durchlauferhitzer ausgestattet. Die

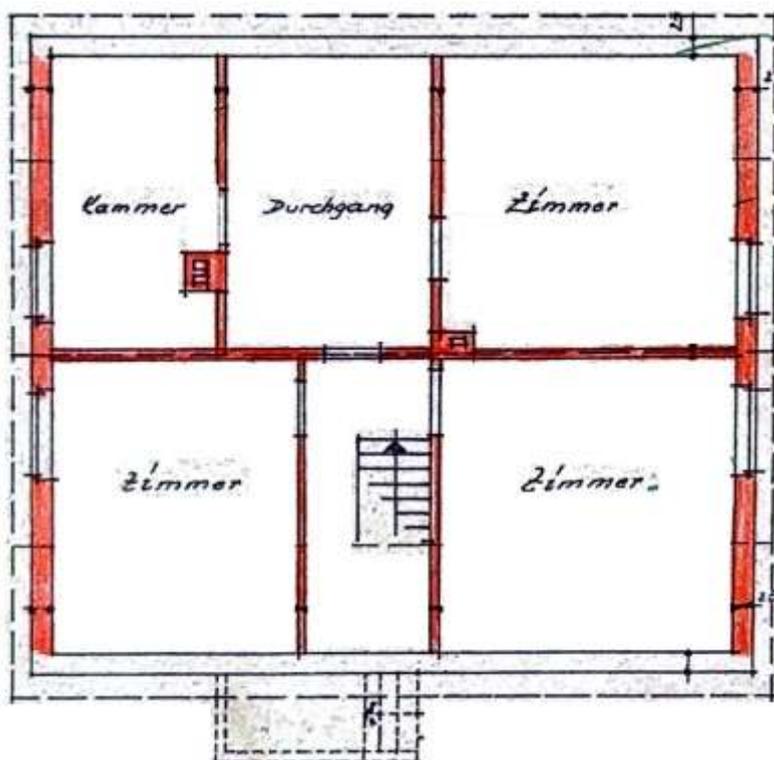
Wände sind raumhoch überwiegend mit weißen Fliesen (30 × 60 cm) bekleidet. Gleichformatige graue Fliesen bilden den Bodenbelag. Anschlüsse für eine Waschmaschine sind vorhanden.

- Die gleichen Bodenfliesen wie im Bad wurden im Flur und in dem Raum vor dem Badezimmer verlegt. Die übrigen Räume einschließlich der Küche haben einen Laminatbodenbelag.
- Die maximale lichte Raumhöhe beträgt 2,4 m und die Drenpelhöhe 1,0 m.

Mit Ausnahme einer ca. 1 m² großen feuchten Stelle in der Südwestecke des Dachgeschosses wurden in den Räumen im Dachgeschoss keine Schäden festgestellt.

Abbildung 12 Dachgeschoss, M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 5)



Besonderheiten des Spitzbodens

Der Spitzboden ist über eine nicht gedämmte Bodenluke im Flur des Dachgeschosses zugänglich.

Er wird über zwei kleine Giebelfenster und ein übliches Dachflächenfenster im Stahlrahmen belichtet und belüftet.

Der Spitzboden wird als Abstellraum genutzt. Deshalb konnten nicht alle Bereiche gut eingesehen werden. Die Dachdeckung mit Tondachpfannen ist soweit feststellbar intakt, allerdings sind die Befestigungsklammern verrostet.

Auch der Dielenboden ist soweit feststellbar nicht feucht und nicht morsch.

Garagen

Die Garagen sind zwei nebeneinandergestellte Einzelgaragen mit Schwingtor. Sie haben ein flach geneigtes Pultdach. Soweit dies bei der Fülle der gelagerten Gegenstände erkennbar war, weisen die Garagen keine Schäden infolge Feuchtigkeit auf.

Außenanlagen

Der Garten auf der Rückseite des Hauses ist größtenteils durch Brombeeren überwuchert und kaum noch zugänglich. Nach Angaben der Eigentümerin ist er erst in den letzten Jahren derart verwildert. Davor bestand diese Fläche aus Rasen mit Randbepflanzung (hauptsächlich Rhododendron).

Der Außenbereich südlich des Hauses und westlich der Garage wird dagegen offensichtlich als Aufenthaltsbereich freigehalten. Hier gibt es mehrere Zäune, um Hunde auf dem Grundstück zu halten.

Zustand

Die Eigentümerin gab an, dass die Heizung bereits seit zwei Wintern ausgefallen ist. Eine Nachbarin, die nach eigenen Angaben das Haus seit Jahren kennt, gab an, dass die Heizung sogar vor ca. fünf Jahren ausgefallen sei.

Die Eigentümerin beobachtete den Anstieg von Abwasser bei stärkeren Regenfällen. Sie vermutet, dass die Wurzeln von großen Bäumen die Abwasserleitung auf ihrem Grundstück beschädigt haben und es deshalb zu einem Rückstau kommt.

Nach plausiblen Angaben der Eigentümerin hat auf der Südwestecke des Daches ein loser Dachziegel zu einem Wasserschaden geführt. Der Ziegel sei inzwischen ersetzt worden.

Die Küche im Erdgeschoss und die Räume im Kellergeschoss darunter sind wegen Schimmelbefall nicht mehr nutzbar. Die Mängel und Schäden müssen kurzfristig behoben werden.

Kosten der Beseitigung von Schäden

Die Kosten für die Beseitigung dieser Mängel und Schäden werden vorrangig in Anlehnung an Schmitz et al. geschätzt. ⁵ Einzelnen werden nur die großen Posten stark gerundet geschätzt.

- Abschlagen des Putzes raumhoch im Bad und in der Küche im Erdgeschoss sowie teilweise in den Räumen darunter im Kellergeschoss, neu verputzen ⁶
rd. $100 \text{ m}^3 * 42 \text{ €/m}^2 * 1,4 =$ rd. 6.000 €
- Bodenfliesenbelag einschließlich Estrich im Bad, im Flur und in der Küche im Erdgeschoss sowie teilweise in den Räumen darunter im Kellergeschoss abstemmen, neuer Fliesenbelag ⁷
rd. $50 \text{ m}^2 * 159,00 \text{ €/m}^2 * 1,4 =$ rd. 11.000 €
- Trocknen der durchfeuchteten Räume im Erdgeschoss und im Kellergeschoss geschätzt pauschal rd. 3.000 €

⁵ 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 %.

⁶ Schmitz et al., S. 109 Putze auf verschiedenen Untergründen inklusive notwendiger Vorarbeiten, Glätten der Oberfläche, Innenputze auf Mauerwerk, Altputz abschlagen 42,00 €/m²

⁷ Schmitz et al., S. 161 mineralische Oberbeläge auf vorhandener Unterkonstruktion, inklusive notwendiger Vorarbeiten und Randanschlüssen, Bodenfliesen, Material ca. 40 €/m² 136,00 €/m²; S. 203 Estrich und Plattenbeläge abbrechen 23,00 €/m²

▪ Bad im EG neu ⁸	
7.1000 € * 1,4 =	rd. 10.000 €
▪ neue Heizung ⁹	
10.600 € * 1,4 =	rd. 15.000 €
▪ neue Abwasserleitung vom Haus zum Kanal ¹⁰	
geschätzt	6.000 €
▪ Garten freimachen ¹¹	
rd. 350 m ² * 12,50 €/m ² * 1,4 =	<u>rd. 6.000 €</u>
	57.000 €

Die Gesamtkosten werden einschließlich eines Zuschlags von 30 % für die Baunebenkosten ¹² und 20 % für Unvorhergesehenes und Nebenarbeiten ¹³ geschätzt auf

57.000 € * 1,5 = rd. **86.000 €**

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 42).

Diese Kostenschätzung ist bewusst grob gehalten, weil sich der Umfang der Arbeiten nach der Freilegung von schadhaften Bereichen stark ändern kann. Auch weitere Modernisierungen im Rahmen dieser Bauarbeiten können die Kosten stark beeinflussen.

Baujahre und Restnutzungsdauern

Das Wohnhaus wurde 1957 fertiggestellt. Das maßgebliche Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag ist demnach

2024 – 1957

67 Jahre

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirt-

- ⁸ Schmitz et al., S. 212 Komplett-Bauteil Sanitärinstallation, inklusive notwendiger Vorarbeiten, alle anteiligen Leitungen, sanitären Einrichtungsgegenständen, Anschlüssen, Isolierungen, Armaturen, Badausstattungen und Wannabmauerungen, Dusche oder Wanne, Waschbecken, WC, gehoben 7.100 €
- ⁹ Schmitz et al., S. 221 Wärmeerzeugung mit Warmwasserbereitung inklusive notwendiger Vorarbeiten, Speicher, Befestigung, Fundamentierung, Anschlüsse an Rohrnetz und Ver- und Entsorgungsleitungen, Verdrahtung mit witterungsgeführter Regelung, aber ohne Abgasanlage, Gas-Brennwertkessel bis 20 KW mit Warmwasserbereitung 10.600 €
- ¹⁰ Orientierung an Anschlusskosten verschiedener Gemeinden. Es wurde ein hoher Ansatz gewählt wegen der Gefahr von Durchwurzelung der Abwasserleitung. Möglicherweise müssen besondere Vorkehrungen wie das Verschweißen der Rohre gewählt werden.
- ¹¹ Schmitz et al., S. 239 Bodenbearbeitung inklusive notwendiger Vorarbeiten, Abfuhr des überschüssigen Bodens inklusive Gebühren und Planieren der Oberfläche, niedrigen Bewuchs roden/umgraben 10,50 €/m².
- ¹² Schmitz et al., S. 33 Bei kleinen Projekten und der Notwendigkeit von Sonderuntersuchungen werden die Baunebenkosten mit 30-40 % angegeben. Die aufwändige Bestandsaufnahme und Bauleitung rechtfertigt den gewählten in Prozentsatz.
- ¹³ Nebenarbeiten sind zum Beispiel das Demontieren der Bäder im Erdgeschoss und Kellergeschoss, die Beseitigung kleinerer Schimmelflächen in den nicht sanierten Räumen sowie das teilweise Erneuern von Heiz- und Wasserleitungen im Kellergeschoss und in der Außenwand im Erdgeschoss.

schaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Die ImmoWertV schreibt für Einfamilienhäuser eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren vor.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

$$80 \text{ Jahre (GND)} - 67 \text{ Jahre (Gebäudealter)} = 13 \text{ Jahre}$$

In der ImmoWertV ist jedoch auch für 67 Jahre alte Häuser ohne aktuelle Modernisierungen eine Restnutzungsdauer vorgesehen von

15 Jahren

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

Tabelle 1
Modernisierungspunkte

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	gewählt
Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung	4	2	2	1	0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ¹⁴	1 bis 2				0

Summe der Modernisierungspunkte 3,0

¹⁴ grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

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

Die für diese Grundstückswertermittlung vorausgesetzte Erneuerung der Heizung mit Ausnahme der meisten Leitungen und Heizkörper, eines Badezimmers sowie einiger Leitungen ergibt eine Modernisierungspunktzahl von 3,0. Dies fällt in die Kategorie „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Hierfür ist in der ImmoWertA bei dem zutreffenden Gebäudealter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer angegeben von ¹⁵

22 Jahre

Das maßgebliche fiktive Gebäudealter ist demnach anzusetzen mit

$$80 \text{ Jahre GND} - 22 \text{ Jahre RND} =$$

58 Jahre

Brutto-Grundflächen (BGF)

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

Die Bruttogrundflächen betragen:

$$\text{Wohnhaus: } 8,75 \text{ m} \times 9,70 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Geschosse} = \text{rd. } \mathbf{255 \text{ m}^2}$$

$$\text{Garagen: } 6,99 \text{ m} \times 5,99 \text{ m} \times 1 \text{ Geschoss} = \text{rd. } \mathbf{42 \text{ m}^2}$$

Gesondert zu veranschlagende Bauteile sind im Bewertungsfall eine Dachgaube, die aufgeständerte Terrasse im Erdgeschoss und der Eingangsvorbau.

Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird aus der Bauakte abgesichert durch eigene stichprobenartige Messungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

<u>Erdgeschoss</u>		<u>Dachgeschoss</u>	
Kochnische	6,5 m ²	Kammer	7,5 m ²
Essraum	11,0 m ²	Durchgang	11,0 m ²
Wohnraum	16,0 m ²	Zimmer Nordost	14,0 m ²
Schlafzimmer	16,0 m ²	Zimmer Südost	14,0 m ²
Flur	7,0 m ²	Flur	4,5 m ²
Bad	4,0 m ²	Zimmer Südwest	<u>11,5 m²</u>
Zimmer	<u>7,5 m²</u>		62,5 m ²
	68,0 m ²		

Terrassen werden üblicherweise mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Die ungefähr 15 m² große Terrasse im Erdgeschoss ist nach Süden ausgerichtet, vor Einblicken gut geschützt und von zweckmäßiger

¹⁵ 3. Entwurf der Anwendungshinweise, Stand 22.12.2021, S. 72 ff.

Form. Sie wird deshalb zu einem Drittel auf die Wohnfläche angerechnet.

$$15 \text{ m}^2 / 3 = \text{rd. } 5 \text{ m}^2$$

Diesem Gutachten wird folgende Wohnfläche zugrunde gelegt:

$$68,0 \text{ m}^2 + 62,5 \text{ m}^2 + 5,0 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{136 \text{ m}^2}$$

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster verzeichnet. Bei der Sichtung der Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Deshalb wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (Eignung als Baugrund, Altablagerungen) veranlasst. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Claudiusstraße erschlossen.

Anmerkung

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

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der 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.“ ¹⁶
- Einfamilienhäuser können aber auch vermietet werden. Vermietete Objekte werfen einen Ertrag ab. Ihr Verkehrswert wird deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.
- Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis hat erstmals auch für Windeck Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. „Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.“ ¹⁷ Er weist ausdrücklich darauf hin, dass hierdurch kein Verkehrswert ermittelt wird, weil „wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks nicht berücksichtigt“ werden. Im Bewertungsfall gibt es jedoch keine rechtlichen Besonderheiten und auch keine Besonderheiten der kleinräumigen Lage. Auch werden die Kosten der Beseitigung von Schäden separat berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren und auch das Vergleichswertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab werden der Bodenwert und Wertbeeinflussungen durch besondere objekt-spezifische Merkmale dargestellt, weil sie in sämtlichen Verfahren benötigt werden.

¹⁶ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

¹⁷ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 59

Besondere objektspezifische Merkmale

Die werterheblichen besonderen objektspezifischen Merkmale des Grundstücks sind die Kosten für die Behebung von Mängeln und Schäden in Höhe von (siehe S. 21 f.)

86.000 €

Diese werden abschließend in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 42).

Bodenwert

Bodenrichtwert (siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2024 als Wert für die Zone mit dem bewertenden Grundstück an:

Bodenrichtwert	115 €/m ²
Nr.	418071
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Bauweise	offen
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1-2 Vollgeschosse
Fläche	500-700 m ²

Bodenwert

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

Die Grundstücksfläche ist mit 991 m² jedoch größer als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt für Grundstücke von 700-900 m² Größe einen Abschlag von 5%. ¹⁸ Hier wird ein extrapolierter Abschlag von 8 % für angemessen gehalten.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird geschätzt auf

$$115 \text{ €/m}^2 * 0,92 * 991 \text{ m}^2 = 104.847,80 \text{ €}$$

rd. 105.000 €

¹⁸ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 39

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.

Außerdem sind besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ & - \text{Bewirtschaftungskosten} \\ & = \text{Reinertrag} \\ & - \text{Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)} \\ & = \text{Gebäudereinertrag} \\ & * \text{Barwertfaktor (Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)} \\ & = \text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ & \pm \text{Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Merkmale} \\ & + \text{Bodenwert} \\ & = \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem marktüblichen Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Die Nettokaltmiete ist die Miete ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung, Grundsteuern).

Mietspiegel

Für die Gemeinde Windeck gibt es keinen Mietspiegel. Mietspiegel im Rhein-Sieg-Kreis konzentrieren sich auf die Gemeinden im Bereich Bonn und Siegburg.

Ersatzweise wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Es wurde eine am Rande der Ortsmitte von Waldbröl gelegene Straße gewählt. Die Stadt Waldbröl hat wesentlich mehr zentralörtliche Funktionen als Windeck, von der Gemeinde Windeck ist aber der Großraum Bonn/Siegburg relativ gut auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Abfrage ergab einen Mietpreis von ¹⁹

rd. 4,9 €/m² ± rd. 0,70 €/m²

Die angemessene Miete wird wegen der vorausgesetzten Erneuerung der Heizung und eines Badezimmers in einem ersten Schritt über dem Mittelwert geschätzt auf

5,25 €/m²

Die durchschnittliche Miete für Garagen beträgt 45 € (25-65 €). Wegen der randlichen Lage wird für beide Garagen ein monatlicher Mietpreis angesetzt von

60 €

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 gibt für Waldbröl einen Schwerpunktmietspiegel für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert von 4,80 €/m² an. Der Schwerpunktmietspiegel gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung. Der angenommene Mietpreis wird angesichts der Mietpreisentwicklung hierdurch bestätigt.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Bodenwert unter 140 €/m² einen Mietpreis von 5,4 €/m² (Standardabweichung 0,6 €/m²) an. ²⁰ Auch hier nach erscheint der angenommene Mietpreis plausibel.

Mietertrag

Weil der Erlös aus der Vermietung des Wohnhauses der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, ist die Mieteinnahme der Jahresertrag. Sie beträgt:

136 m ² * 5,25 €/m ² * 12 Monate =	8.568 €
60 € * 12 Monate =	<u>720 €</u>
	9.288 €
	rd. 9.290 €

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.

¹⁹ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

²⁰ GMB OBK 2024, S. 87

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 20,2 % zu berücksichtigen.²¹

- 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 1,202 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnung und der Garagen angesetzt:

$$(298 \text{ €} + 2 * 39 \text{ €}) * 1,202 = \text{rd. } 450 \text{ €}$$

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

$$(136 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 2 * 88 \text{ €}) * 1,202 = \text{rd. } 2.120 \text{ €}$$

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

$$9.290 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 190 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

2.760 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen hohen, aber noch plausiblen Anteil von 30 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften 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.

²¹ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Oktober 2024 = 120,2 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.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke häufig mehr als doppelt so hoch wie für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

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

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

verwendeter Liegenschaftszinssatz

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einem Bodenwert unter 140 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,7 % mit Standardabweichung ±0,6 % an.
22

Der räumlich zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt für freistehende Einfamilienhäuser einen wesentlich höheren Liegenschaftszinssatz von 1,8 % mit Standardabweichung 0,3 % an. **23** Der gleiche Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis aber auch für Doppel- und Reihenhäuser angesetzt. Eine Rolle mag auch spielen, dass im Rhein-Sieg-Kreis Einfamilienhäuser möglicherweise häufiger vermietet sind.

Insofern ist der Wert für den Oberbergischen Kreis plausibler. Hier werden die Werte beider Gutachterausschüsse herangezogen, wobei der des Rhein-Sieg-Kreises lediglich als Korrektiv mit einem Viertel berücksichtigt wird.

$$(0,7 \% * 3 + 1,8 \%) / 4 = \text{rd. } 1,0 \%$$

Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 0,5 % - 1,5 % zu erwarten sind.

Bei geringen Restnutzungsdauern werden üblicherweise niedrige Liegenschaftszinssätze angesetzt. Im Bewertungsfall erscheint ein wegen dieses Merkmals um 0,5 Prozentpunkte niedrigerer Liegenschaftszinssatz angemessen. **24**

Andererseits verbleibt auch nach der fachgerechten Beseitigung der vorhandenen Schäden das Risiko von verborgenen bleibenden Nachteilen.

Der abgeleitete Liegenschaftszinssatz wird deshalb hier unverändert angesetzt mit

1,00 %

22 GMB OBK 2024, S. 89

23 GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 66

24 Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2, 3.04/3/29 Bundesweite durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser mit 130 m² Wohnfläche bei einer relativen Restnutzungsdauer von 40 % 1,90 % und bei einer relativen Restnutzungsdauer von 20 % 1,00 %

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungsstichtag gesucht.

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

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

mit $i = LZS/100$ und $n = RND$

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:

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

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 2 Ertragswert

Rohertrag		9.290,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	2.760,00 €/Jahr
= Reinertrag		6.530,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		1.050,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		5.480,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (1,00 %, 22 Jahre)	*	19,66
= Gebäudeertragswert		107.736,80 €
+ Bodenwert		105.000,00 €
= Ertragswert		212.736,80 €
		rd. 213.000 €

Wertminderungen infolge besonderer objektspezifischer Merkmale müssen zusätzlich berücksichtigt werden (siehe S. 42).

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

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowohl im Rhein-Sieg-Kreis als auch im Oberbergischen Kreis haben Faktoren für das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ²⁵ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität): ²⁶

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.

²⁵ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

²⁶ 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 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. Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 3
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,9	0,1			11
Innenwände und Türen		0,8	0,2			11
Decken und Treppen		0,8	0,2			11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			0,9	0,1		9
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte (€/m²)	655	725	1.835	1.005	1.260	766
Gebäudestandardkennzahl						2,4

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

Die Ausstattungen sind teilweise von durchschnittlicher Qualität.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt wer-

den. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war bezogen auf die Basis 2010 = 1,00: ²⁷

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

Herstellungskosten

Die Bruttogrundfläche des Hauses wurde mit 255 m² ermittelt (siehe S. 24). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$766 \text{ €/m}^2 * 255 \text{ m}^2 * 1,84 = \mathbf{359.407,20 \text{ €}}$$

rd. **359.000 €**

gesondert zu veranschlagende Bauteile

In der Bruttogrundfläche und damit in den Herstellungskosten sind einige Bauteile nicht enthalten. Sie werden wie folgt berücksichtigt: ²⁸

- eine Dachgaube mit einer Ansichtsfläche von rd. 4 m²
(1.900 € + 4 m² * 1.200 €/m²) * 1,84 ²⁹ rd. **12.300 €**
 - Terrasse im Erdgeschoss mit einer Fläche von rd. 15 m²
(1.000 € + 15 m² * 750 €/m²) * 1,84 rd. **22.500 €**
 - Eingangsvorbau mit einer Grundfläche von rd. 4 m²
4 m² * rd. 1.025 €/m² * 1,84 ³⁰ rd. **7.500 €**
- rd. **42.000 €**

Herstellungskosten der Garage

Errichtet wurden zwei Garagen mit einer Grundfläche von 42 m². Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden üblicherweise mit 485 €/m², mindestens aber mit 245 €/m² angesetzt. Hier wird wegen der einfachen Ausführung der untere Wert angesetzt.

$$245 \text{ €/m}^2 * 42 \text{ m}^2 * 1,84 = \mathbf{rd. 19.000 \text{ €}}$$

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.

²⁷ 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.

²⁸ Maßgeblich ist die Anlage 7 des Standardmodells der AGVGA Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile bzw. die Normalherstellungskosten 2010 in Kleiber online.

²⁹ Schleppdachgauben (einschl. Fenster) 1.900 € Grundbetrag zzgl. 1.200 €/m² Ansichtsfläche der Front

³⁰ Typ 2.23 eingeschossig mit Flachdach

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ³¹ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5 - 7% und für aufwändigere Anlagen 8 - 12 % an. ³² Im verwendeten Modell ist der übliche Anteil 5%, der auch hier gewählt wird.

$$(359.000 \text{ €} + 42.000 \text{ €} + 19.000 \text{ €}) * 0,05 = \text{rd. } \mathbf{21.000 \text{ €}}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem vom verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das maßgebliche Gebäudealter beträgt 58 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:

$$\text{Gebäudealter} / \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Alterswertminderung beträgt:

$$420.000 \text{ €} * 58 / 80 = \text{rd. } \mathbf{305.000 \text{ €}}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 4 Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	420.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./ 305.000 €
+ Bodenwert (siehe S.)	<u>105.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	220.000 €

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. 40).

³¹ 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.

³² Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2 – 4%, aufwändige Anlagen: 8 – 12%

3.3 Vergleichswertverfahren

Eingangsgrößen

Das Vergleichswertverfahren ist selbsterklärend. Es nutzt eine leicht verständliche Kenngröße, den Preis je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Vergleichswertverfahren gibt es keinen eigentlichen Rechengang. Das Produkt aus Vergleichspreis und Wohnfläche gibt den durchschnittlichen Wert an. Durch geeignete Zu- und Abschläge werden die Besonderheiten des Einzelfalls erfasst. Dadurch erhält man den vorläufigen Vergleichswert.

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies sind häufig die Kosten kurzfristig zu behebender Mängel.

Der so ermittelte Wert ist der Vergleichswert.

leichte Anwendbarkeit

Schon weil keine finanzmathematischen Berechnungen erforderlich sind wie im Ertragswertverfahren oder umfangreiche Aufstellungen wie die Normalherstellungskosten benötigt werden, ist das Vergleichswertverfahren leicht anzuwenden. Der Gebrauch wird dadurch vereinfacht, dass im amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen ein Immobilienwertrechner samt Zu- und Abschlägen integriert ist.

Richtwert und Anpassung

Der Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser in südlichen Teil von Rosbach, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist

2.060 €/m²

Wegen der Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Durchschnitt wird der Immobilienrichtwert mit Zu- und Abschlägen angepasst.

- Das Baujahr ist mit 1957 älter als das Baujahr des Richtwertgrundstücks (1980). Hier wird eine Korrektur vorgenommen in Höhe von

–4 %

- Die Wohnfläche liegt mit 134 m² nahe bei der Wohnfläche des Richtwertgrundstücks und bedarf deshalb keiner Korrektur.
- Auch, dass ein Keller vorhanden ist, entspricht dem Üblichen und bedarf keiner Anpassung.
- Die Wohnlage erfordert ebenfalls keine Korrektur des Immobilienrichtwertes.
- Der Gebäudestandard wäre bei üblicher Pflege und Instandhaltung als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Der gegenwärtige Zustand entspricht jedoch eher einem einfachen Standard, wofür eine Korrektur vorgeschlagen wird in Höhe von

–13 %

- Die Grundstücksgröße liegt mit 991 m² deutlich über der des Bewertungsgrundstücks und rechtfertigt eine Anhebung in Höhe von

4 %

Der Immobilienrichtwert ist demnach um –13 % zu korrigieren und beträgt

$$2.060 \text{ €/m}^2 * 0,87 = \text{rd. } \mathbf{1.790 \text{ €/m}^2}$$

Der angepasste Vergleichswert beträgt demnach

$$1.790 \text{ €/m}^2 * 136 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{243.000 \text{ €/m}^2}$$

In diesem Ergebnis sind Pkw-Stellplätze einschließlich solcher in Garagen enthalten. ³³

Sie „gelten für im Wesentlichen schadenfrei Objekte“. Wertminderungen infolge besonderer objektspezifischer Merkmale müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

³³ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 59

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 1.000 m² großes Grundstück mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde 1957 fertiggestellt.

Haus und Grundstück wurden in den letzten Jahren wenig gepflegt. Die Heizung ist vor einigen Wintern ausgefallen. Es gibt gravierende Schäden durch Feuchtigkeit in den straßennahen Räumen im Kellergeschoss und im Erdgeschoss. Die Kosten der kurzfristig erforderlichen Beseitigung der Mängel und Schäden werden auf 86.000 € geschätzt.

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 Eingangsgroßen (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 Vergleichswert des Grundstücks (S. 38 f.) wurde anhand eines Immobilienrichtwertes mit vorgegebenen fallspezifischen Anpassungen ermittelt. Auch im Vergleichswert spiegelt sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt unmittelbar 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 des Grundstücks wurde mit 220.000 € ermittelt.

Der zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert in einer Bodenwertklasse unter 170 €/m² als Sachwertfaktor einen Zuschlag von 3 % an. ³⁴ Im Oberbergischen Kreis reicht die untere Bodenwertklasse bis 140 €/m². Der dort angegebene Sachwertfaktor beträgt +16 %. ³⁵

³⁴ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 67 m²

³⁵ GMB OBK 2024, S. 84 f.

Auf den ersten Blick ist es erstaunlich, dass der Sachwertfaktor des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis zu einem geringeren Wert führt als der Sachwertfaktor des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis (siehe S. 5). Offensichtlich liegt dies daran, dass der für den Rhein-Sieg-Kreis sehr niedrige Bodenwert des Bewertungsgrundstücks eine unterdurchschnittliche bis stark unterdurchschnittliche Lage signalisiert, obwohl er innerhalb der Gemeinde einer durchschnittlichen Wohnlage entspricht. Deshalb wird hier der Sachwertfaktor des Oberbergischen Kreises als maßgeblich angenommen. Er wird angesetzt mit

1,16

Der marktangepasste Sachwert beträgt ohne Berücksichtigung der Wertminderung infolge besonderer objektspezifischer Merkmale

$$220.000 \text{ €} * 1,16 = \text{rd. } \mathbf{255.000 \text{ €}}$$

Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall wurden folgende Werte ermittelt:

Ertragswert	213.000 €
Sachwert	255.000 €
Vergleichswert	243.000 €

Die ermittelten Werte liegen nah genug beieinander, um sich in ihrer Größenordnung gegenseitig zu stützen. Diese wird deshalb als plausibel angenommen.

Das zu bewertende Grundstück 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.

Der vorläufige Verkehrswert wird als Mittelwert aus den drei ermittelten Werten ausgewiesen.

$$(213.000 \text{ €} + 255.000 \text{ €} + 243.000 \text{ €}) / 3 = \mathbf{237.000 \text{ €}}$$

Der vorläufige Verkehrswert entspricht einem Rohertragsfaktor von 25,5 und liegt damit noch knapp innerhalb der üblichen Spannweite. ³⁶ Hierdurch wird der abgeleitete vorläufige Verkehrswert bestätigt.

unterjährige Anpassung des Verkehrswertes

Der späte Wertermittlungsstichtag verlangt eine Korrektur des Verkehrswertes.

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 %).“

³⁶ Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2024, S. 90 Der mittlere Rohertragsfaktor für freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einem Bodenwert unter 140 €/m² betrug im Oberbergischen Kreis 32,3 mit Standardabweichung 6,7.

Es wird geschätzt, dass das der vorläufige Verkehrswert aufgrund der nicht mehr zutreffenden Datengrundlage um einen Zuschlag von 5 % korrigiert werden muss. Der Verkehrswert wird deshalb geschätzt auf

$$237.000 \text{ €} * 1,05 = \text{rd. } \mathbf{249.000 \text{ €}}$$

Wertminderung durch besondere objekt-spezifische Merkmale

Im Bewertungsfall sind umfangreiche Arbeiten zur Beseitigung von Schäden erforderlich (siehe S. 17 ff.). Die Kosten hierfür werden auf 86.000 € geschätzt (siehe S. 21 f.). Diese besonderen objektspezifischen Merkmale müssen in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert beträgt

$$249.000 \text{ €} - 86.000 \text{ €} = \mathbf{163.000 \text{ €}}$$

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Rosbach Blatt 399 unter der laufenden Nr. 4 im Bestandsverzeichnis eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Rosbach, Flur 15, Flurstück 58, Hof- und Gebäudefläche, Claudiusstraße 2a, 991 m²) zum Wertermittlungsstichtag 30. November 2024 geschätzt auf

163.000 €

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

Köln, 4. Dezember 2024

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf