

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Einfamilienhaus**

Adresse **51588 Nümbrecht, OT Bierenbachtal
Eichfeld 2**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 26/24**

Wertermittlungstichtag **6. Mai 2025**



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

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

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	14
Sonstiges	20
3 Wertermittlung	21
Verfahrenswahl	21
Bodenwert	22
3.1 Ertragswertverfahren	23
Rohertrag	23
Bewirtschaftungskosten	24
Liegenschaftszinssatz	25
Ertragswert	26
3.2 Sachwertverfahren	28
Herstellungswert der baulichen Anlagen	29
Vorläufiger Sachwert	31
3.3 Vergleichswertverfahren	32
4 Verkehrswert	34

Anlagen

Anlage 1	Fotos	6 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 07.04.2025	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Schnitt, Lageplan und Ansichten	6 Seiten
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	8
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	8
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 20.000	9
Abbildung 4	Eichfeld, Blickrichtung Süden	9
Abbildung 5	Eichfeld, Blickrichtung Norden	10
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 750	10
Abbildung 7	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 5.000	12
Abbildung 8	Lageplan, M ca. 1 : 400	13
Abbildung 9	Ansichten	14
Abbildung 10	Schnitt M ca. 1 : 150	14
Abbildung 11	Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 150	15
Abbildung 12	Grundriss Dachgeschoss, M ca. 1 : 150	16

Tabellen

Tabelle 1	Ertragswert	27
Tabelle 2	Kostenkennwerte	29
Tabelle 3	Vorläufiger Sachwert	31

Übersicht

Einfamilienhaus in 51588 Nümbrecht, Eichfeld 2	
Zu bewerten ist ein 700 m ² großes Grundstück mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten 2010 fertig gestellten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. <u>Weil eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können die tatsächlichen Eigenschaften von den Annahmen abweichen.</u>	
Baujahr	2010
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	06.05.2025
Bodenwert des Grundstücks	97.000 €
Jahresrohertrag	14.380 €
Bewirtschaftungskosten	25 %
Gebäudereinertrag	9.268 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 65 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,6 %)	40,23
Ertragswert	<u>470.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	605.000 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	-25 %
Sachwert	<u>454.000 €</u>
Vergleichswert	<u>459.000 €</u>
besondere objektspezifische Merkmale	
Wertminderung wegen des fehlenden Kellers	-5 %
Fotovoltaikanlage	+7.500 €
Verkehrswert	450.000 €

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl, Geschäfts-Nr. 2 K 26/24; beauftragt mit Schreiben vom 02.04.2025.

Bewertungsobjekt	Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 51588 Nümbrecht, Ortsteil Bierenbachtal, Eichfeld 2 Es handelt sich um ein 700 m² großes Grundstück mit einem eingeschossigen 2010 fertig gestellten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss ohne Keller.
-------------------------	--

Vorgutachten Das Gericht legte dem Auftrag ein Vorgutachten vom 13.12.2023 bei. Dieses „Verkaufswertgutachten“ wurde von der Schönenborn Immobilien-Beratungs GmbH, Nümbrecht erstellt. Die Vollständigkeit des Gutachtens kann nicht überprüft werden, weil die wenigen selbst verfassten Texte und die vielen Kopien nicht paginiert sind. Es wurde ein marktangepasster Sachwert von 465.000 € ermittelt.

**Eigentümer,
Angaben im Grundbuch**

Im Auszug des Grundbuchs vom 06.11.2024
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Nümbrecht Blatt 8594
sind als Eigentümer eingetragen
N. N., geboren am _____ und N. N., geboren am _____
zu je 1/2 Anteil
für das Grundstück
Gemarkung Nümbrecht Flur 105

BV-Nr. 1	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	156	Gebäude- und Freifläche, Eichfeld 2	700 m²

Ortsbesichtigung Ortsbesichtigungen wurden am 10.04.2025 und am 06.05.2025 vom Sachverständigen allein durchgeführt. Sie mussten sich auf das Äußere beschränken, weil die Eigentümerin eine Innenbesichtigung nicht erlaubte.

¹ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

Der Eigentümer, der nicht mehr auf dem zu bewertenden Grundstück wohnt, bot frühzeitig an, Unterlagen zur Verfügung zu stellen und Angaben zur Ausstattung zu machen, weil er viele Arbeiten am Haus und Grundstück selbst durchgeführt habe.

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

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 06.05.2025, der Tag der letzten Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 10.05.2025 abgeschlossen.

vom Gericht erbetene Angaben

Im Auftragschreiben erbat das Gericht ausdrücklich einige Angaben.

- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
- Es gibt keine Hinweise, dass auf dem Grundstück ein Gewerbe ausgeübt wird. Dementsprechend sind keine Betriebseinrichtungen zu erwarten.
- Zu eventuell vorhandenem Zubehör, das mit zu bewerten ist, kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung nichts gesagt werden.
- Die Bauakte enthält keine baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen.
- Zu dem Bewertungsgrundstück gibt es keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
- Anhaltspunkte für Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Es liegt kein Überbau vor.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 06.11.2024
- Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 07.04.2025
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Nümbrecht über das Planungsrecht im April 2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Nümbrecht über die Erschließungssituation vom 15.04.2025
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster vom 16.04.2025 und im Baulastenverzeichnis vom 07.04.2025
- Einsicht in die Unterlagen des Eigentümers und Angaben des Eigentümers insbesondere zur Fotovoltaikanlage und zur Bauausführung am 13.05.2025

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
- Fischer, Roland / Lorenz, Hans-Jürgen: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien. 2. Auflage 2013
- (GMB OBK 2025) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. 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 2025
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024
- Viell, Michael Bewertung von Immobilien mit einer Photovoltaikanlage, DIAA-Seminar vom 11.03.2022
- Wölflle, Marco / Juen, Michael: Bewertung von Photovoltaikanlagen. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), 2019, S. 270-275 (Heft 5)

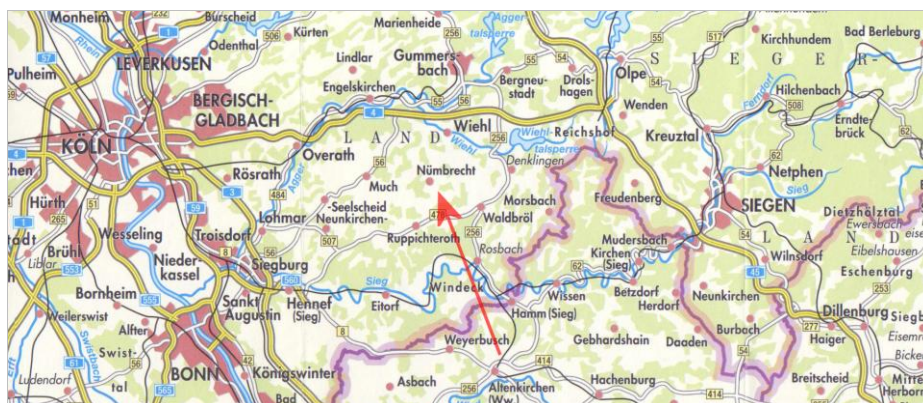
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

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

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

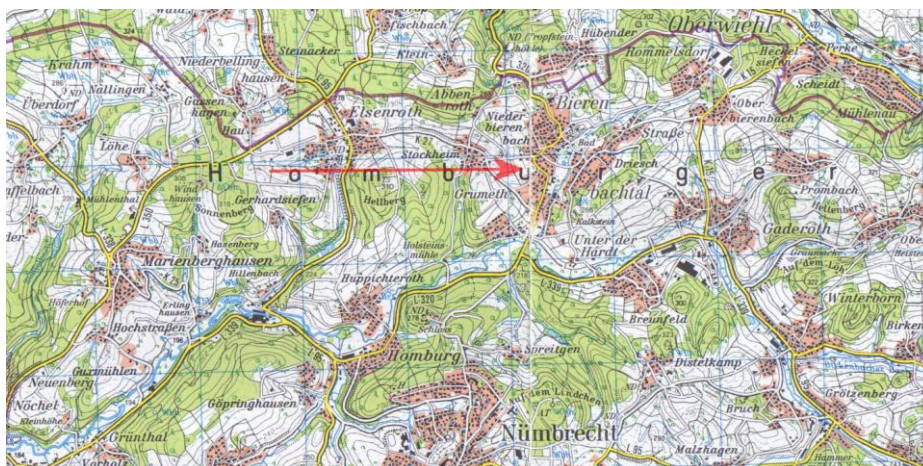


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Bierenbachtal, 3 km nördlich der Ortsmitte von Nümbrecht

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle 140 m entfernt, mit dem Bus zur Ortsmitte Nümbrechts in ca. 7 Minuten
- mit dem Pkw zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Gummersbach) 8 km, zum nächstgelegenen Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen 10 km
- mit der Regionalbahn zum Hauptbahnhof in Köln ca. 1 ¼ Std.

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



Infrastruktur

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

Abbildung 4
Eichfeld,
Blickrichtung Süden

Das Haus Nr. 2 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Parkplätze

Auf der Straße „Eichfeld“ können einige PKWs abgestellt werden. Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es Abstellmöglichkeiten in und vor der Doppelgarage.

nähere Umgebung

Die unmittelbare Umgebung ist gemäß dem Bebauungsplan durch eingeschossige freistehende Wohnhäuser geprägt.

Immissionen

Das Grundstück wird durch Verkehrsemissionen kaum belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Abbildung 5
Eichfeld,
Blickrichtung Norden

Das Haus Nr. 2 ist mit
dem Pfeil gekennzeichnet.



Abbildung 6
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 750

(siehe Anlage 2)



© Oberbergischer Kreis

Grundstückszuschnitt
und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück ist rautenförmig und gut nutzbar. Die Straßenfrontlänge beträgt rd. 25 m, die Grundstückstiefe rd. 30 m.

Das Grundstück fällt von der Grundstücksgrenze im Westen zur Straße hin um 3-4 m ab.

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

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 145 €/m² für die Zone mit den Bewertungsgrundstücken an (siehe S. 22).

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

² GMB OBK 2025, S. 59 In dörflichen Lagen der Gemeinde Nümbrecht werden für Wohnbauflächen in guten Lagen 140 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 120 €/m² und in mäßigen Lagen 105 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

selbstgenutztes Einfamilienhaus

Die Eigentümerin nutzt das gesamte Haus ausschließlich zu Wohnzwecken.

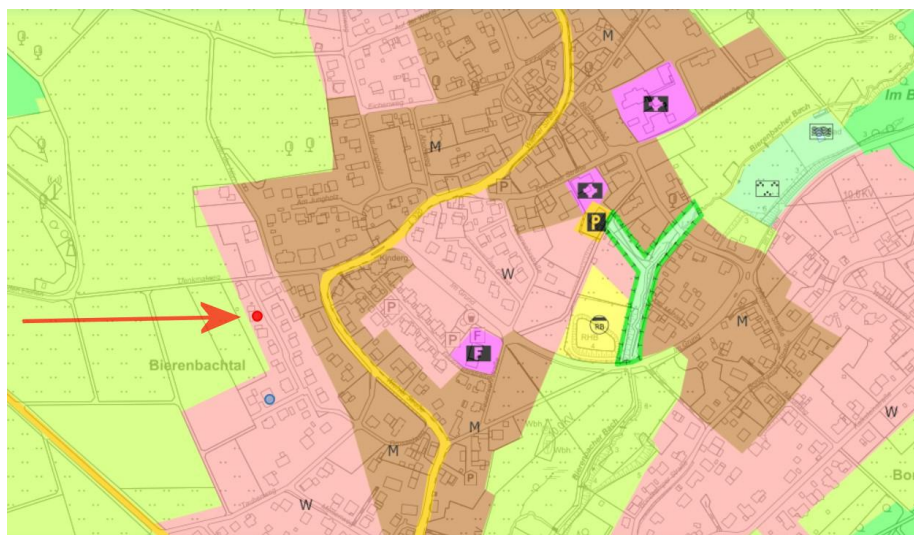
Baulasten

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keine Einträge zum Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.

Lasten und Beschränkungen

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

Abbildung 7 Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 5.000



Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan in einer Wohnbaufläche (siehe Abbildung 7). Es liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 34 Bierenbachtal.

Dieser setzt für das Bewertungsgrundstück und die Umgebung eine Nutzung als allgemeine Wohnfläche mit eingeschossiger offener Bebauung mit Satteldächern (Dachneigung 30-45°) und einer überbaubaren Grundstücksfläche von 40 % (GRZ 0,4) sowie eine Geschossfläche von 50 % der Grundstücksfläche (GFZ 0,5) fest.

Das Wohngebäude und die Doppelgarage liegen innerhalb der Baugrenzen (siehe Lageplan in Abbildung 8), straßenseitig aber nahe an der Baugrenze. Eine wesentliche Erweiterung ist allenfalls an der Rückseite und an der Südseite möglich.

Baugenehmigungen

Die Gemeinde Nümbrecht erklärte mit Schreiben vom 31.08.2009 (Aktenzeichen G 20/09 BA 4987), dass für die beantragte Errichtung eines Einfamilienhauses

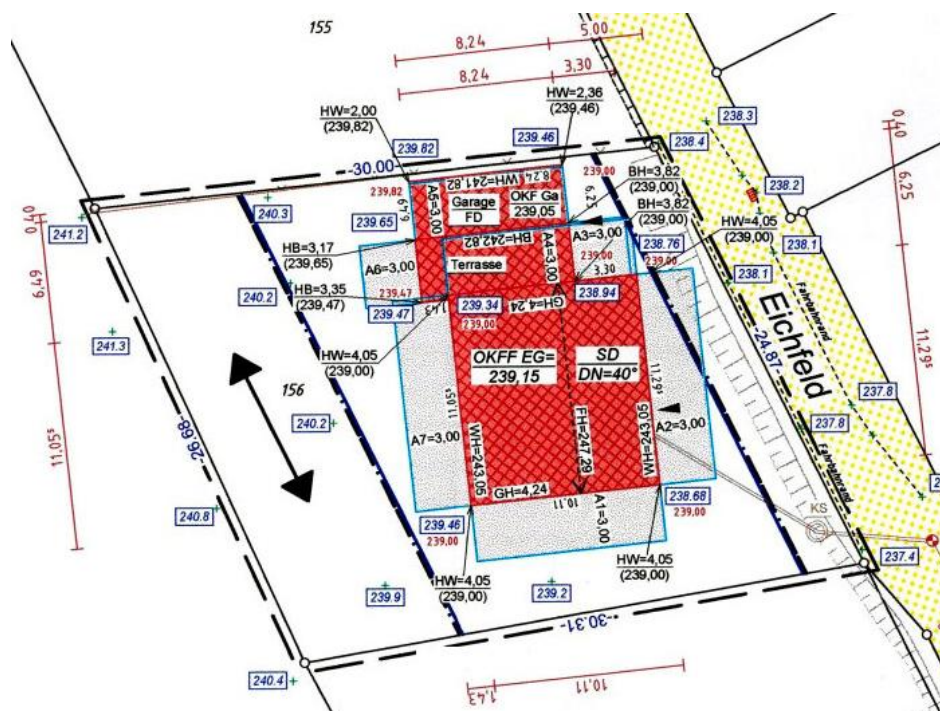
mit Doppelgarage ein „Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll“.

Auch der Bau einer Terrassenüberdachung wurde genehmigungsfrei gestellt (Schreiben vom 28.02.2019, Aktenzeichen III G 006/2019 BA 4987).

Anzeigen über den Baubeginn und die abschließende Fertigstellung wurden für beide Vorhaben in der Bauakte nicht gefunden. Das Haus wurde nach Angaben des Eigentümers im April 2010 bezogen.

Von außen konnten keine Hinweise auf Abweichungen des Bestandes von den Bauplänen festgestellt werden.

Abbildung 8
Lageplan,
M ca. 1 : 400



abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Nümbrecht teilte mit, dass Erschließungsbeiträge z. Zt. nicht zu zahlen sind und „der Kanalanschlussbeitrag für die heute vorhandene öffentliche Abwasseranlage abgegolten (ist). Offene Erschließungsbeiträge für Wege- und Straßenbau bestehen zum heutigen Tage nicht. Eine Erweiterung bzw. Erneuerung der Erschließungsanlagen ist in den nächsten fünf Jahren nicht angedacht.“

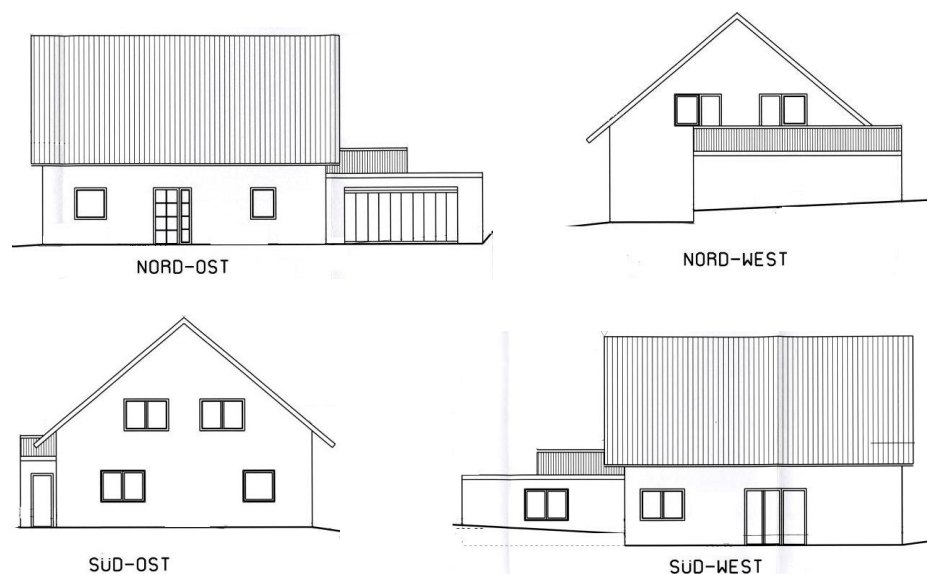
Deshalb wird von einem faktisch erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Weil die Eigentümerin keine Innenbesichtigung erlaubte, stammen die verwendeten Informationen ausschließlich aus den Bauakten und aus Angaben des Eigentümers, die plausibel sind, aber nicht überprüft werden konnten. Es wird unterstellt, dass die Baukonstruktion einen baujahrstypischen Standard hat. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Ausstattungsmerkmale und der tatsächliche Zustand von den Annahmen abweichen können.

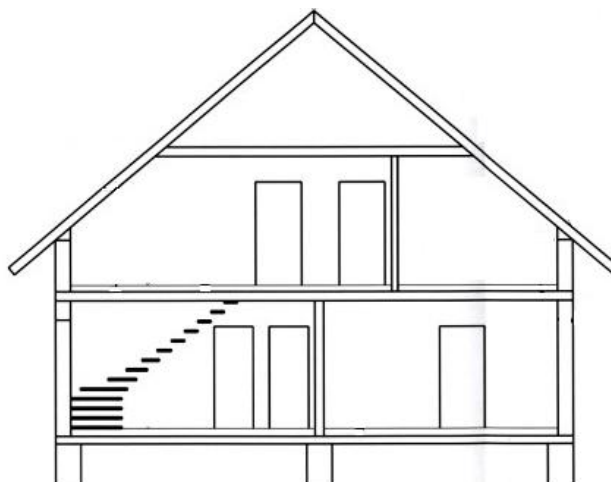
Abbildung 9 Ansichten



Fotos

Ein Foto der Ansicht des Wohnhauses von der Straße befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1. Die Aufnahme von Innenansichten, die der Eigentümer zur Verfügung gestellt hat, in das Gutachten wurde von der Eigentümerin nicht gestattet.

Abbildung 10 Schnitt M ca. 1 : 150



Grundrisszeichnungen

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

Bauweise und Ausstattung

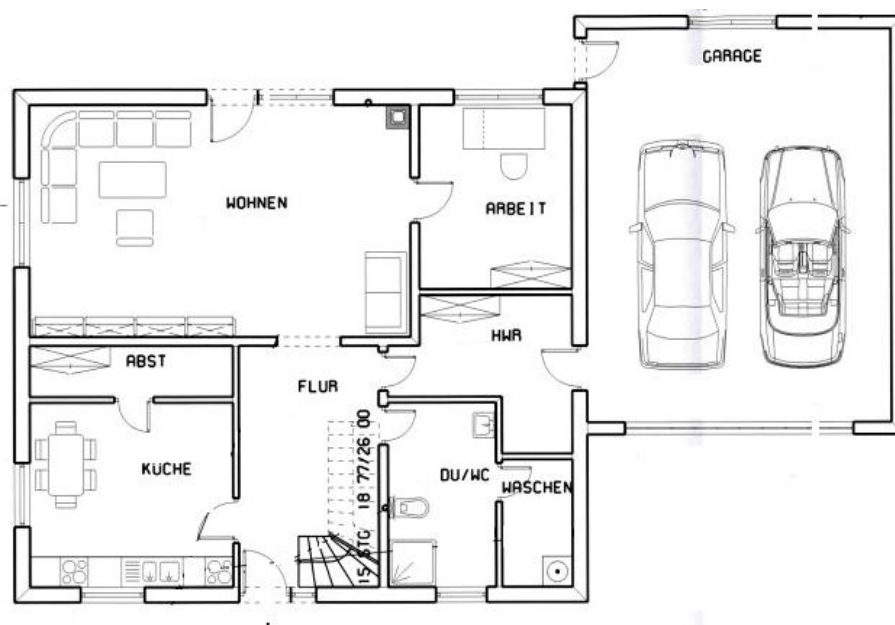
- ein Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Folgende Angaben stammen hauptsächlich vom Eigentümer:

- Außenwände: Mauerwerk, hell verputzt. Der Eigentümer präzierte, dass die Außenwände aus 30 cm Bimsvollstein-Mauerwerk bestehen mit einem besseren Wärmedämmwert als vorgeschrieben. Auch die Wände der Garage sind so ausgeführt, allerdings in geringerer Stärke.
- Decken: Stahlbeton
- Treppe: Treppe aus Ahornholz. Einschubtreppe zum Spitzboden
- Dachflächen: Holz-Satteldach, bis einschließlich Spitzboden mit Zwischensparren-Wärmedämmung, gedeckt mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen
- Fenster: Kunststoff, weiß mit Doppelverglasung
- Bodenbeläge: Fliesen in Flur, Bädern, Küche und Garage, sonst Laminatbodenbeläge
- Heizung: Die Heizung mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung wurde 2010 mit dem Neubau fertiggestellt. 2012 wurde nachträglich die Fotovoltaikanlage gebaut. In die Heizung integriert sind zwei jeweils 400 l umfassende Behälter für Warmwasser und Heizwasser. Zusätzlich gibt es in der Garage und im Haus jeweils einen Kaminofen.

Abbildung 11
Grundriss Erdgeschoss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)

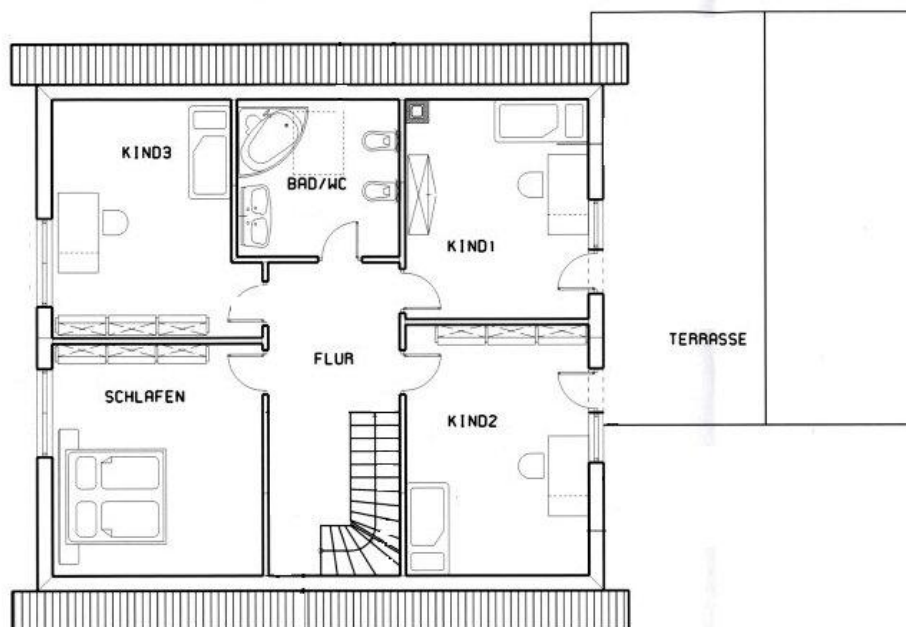


Besonderheiten des Erdgeschosses

- Das Treppenhaus ist offen bis ins Dachgeschoss.
- Im Hauswirtschaftsraum ist die Heizung aufgestellt. Die Luftwärmepumpe steht hinter der Garage.
- Im mit „Waschen“ bezeichneten Raum ist eine Sauna eingebaut.

Abbildung 12 Grundriss Dachgeschoss, M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



Besonderheiten des Dachgeschosses

- Das Bad enthält eine Eckbadewanne, ein WC, ein Bidet und ein Waschbecken.

Doppelgarage

Die Außenwände der Garage und das Sektionaltor sind wärmegeklämt. Die Garage ist gefliest und hat zum Garten ein doppelflügeliges Fenster. Sie ist mit einem Kaminofen beheizbar. Hier sind Lagerregale, eine Werkbank und eine Beamer-Leinwand untergebracht. Tatsächlich wurde die Garage nach Angaben des Eigentümers hauptsächlich für Partys genutzt. Auf der Garage befindet sich eine Terrasse mit Natursteinplatten. Diese Terrasse ist auch über eine Außentreppe aus dem Garten erreichbar.

Terrassenüberdachung

Die Terrassenüberdachung ist von der Straße aus nicht zu sehen. In Luftbildern ist jedoch gut zu erkennen, dass sie gebaut worden ist. Sie erstreckt sich über die gesamte Hausbreite auf der Rückseite. Sie ist nach den eingereichten Bauunterlagen 10,41 m lang und 3,80 m tief. Die geringste Durchgangshöhe ist 2,20 m. Die Terrassenüberdachung ist rd. 40 m² groß.

Die Sparren und Stützen bestehen aus Aluminiumprofilen, die Eindeckung aus 8 mm-Glas mit 7 ° Neigung. Die Terrasse kann durch innenliegende Bahnen verschattet werden. Verschattungselemente gibt es auch seitlich und nach hinten. Die Terrasse wird begrenzt durch eine ca. 1 m hohe Natursteinmauer, die gleichzeitig die Böschung sichert. Ungefähr in der Mitte befindet sich eine Steintreppe in den Garten.

Fotovoltaikanlage (PVA)

Auch die Fotovoltaikanlage kann von der Straße aus nicht gesehen werden, wohl aber aus der Entfernung von einem Weg. Es ist zu erkennen, dass zwei Drittel der westlichen Dachfläche, das sind rd. 60 m², mit Fotovoltaik-elementen belegt sind.

Sie besteht aus 52 Modulen (Powertec 195M) und einem Wechselrichter (SMA Triepower10000TL) und hat eine Leistung von 10,14 kWp. Sie wurde am 17.04.2012 in Betrieb genommen. Nach Angaben des Eigentümers ist der Wechselrichter noch nicht ausgetauscht worden. Die Schattierungen der Fotovoltaik-elemente haben auf die Leistung keinen negativen Eindruck gehabt und sei von Anfang an vorhanden gewesen.

Die Messstellenkosten sind mit 5,355 €/Monat angegeben. Die Vergütung für die Einspeisung beträgt 24,43 Cent/kWh. Zusätzlich wird der selbst verbrauchte Strom mit 16,38 Cent/kWh bezuschusst. Diese für die Eigentümer sehr günstige Vergütung gab es nur für wenige Jahre. Nach Angaben des Eigentümers würden deshalb die Kosten für Heizung und Warmwasserverbrauch fast vollständig von der Einspeisevergütung gedeckt.

Im Schreiben der Gemeindewerke Nümbrecht vom 20.02.2025 wird im Zahlungsplan eine monatliche Vergütung von insgesamt 127,00 € ausgewiesen. Dieser Ertrag wird der Berechnung zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer wird mit 8 Jahren angesetzt, weil nach Ablauf der garantierten Einspeisevergütung über 20 Jahre die technische Nutzungsdauer nahezu erreicht ist und die Anlage sich ohne Speicher für die Eigenversorgung kaum eignet.

Die Bewirtschaftungskosten (Versicherung und Wartung) werden unter Berücksichtigung der günstigen Vergütung mit 10 % der Einspeisevergütung angenommen. ³ Darin sind auch Rücklagen für den Rückbau enthalten. ⁴

Der Kapitalisierungszinssatz wird in Anlehnung an den niedrigen Liegenschaftszinssatz mit Risikozuschlag ⁵ angesetzt mit 5,0 %. ⁶

Weil der Bodenwert an anderer Stelle ausreichend berücksichtigt wird, ist der Jahresrohertrag vermindert um die Betriebskosten der Jahresreinertrag. Der Abzinsungsfaktor über die 8 Jahre Restnutzungsdauer beträgt bei 5 % 0,68. Der Barwert der Photovoltaikanlage beträgt demnach

$$127 \text{ €} * 12 \text{ Monate} * 0,90 * 8 \text{ Jahre} * 0,68 = 7.461,50 \text{ €} \\ \text{rd. } \mathbf{7.500 \text{ €}}$$

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 21).

- ³ Kleiber digital 6.3.12.5 Fotovoltaikanlagen Rn. 367 (Stand Mai 2025) „Bewirtschaftungskosten erfahrungsgemäß ca. 10-15 % des Einspeiserlöses“
- ⁴ Wölfe/Juen geben die Rückbaukosten mit 250 €/kWp an. Nach Befragung von Fachunternehmen belaufen sich die Betriebskosten bei einer 5 kWp-Anlage auf etwa 460 € p.a. (3.6 Betriebskosten)
- ⁵ Fischer/Lorenz gehen von einem Risikozuschlag von 1-2 % aus (4.2 Ertragswert (Verkehrswert einer Fotovoltaikanlage).
- ⁶ Kleiber gibt einen angemessenen Zinssatz von 6-7 % an, Viell hält nach eigenen Auswertungen einen Liegenschaftszinssatz von 4-6 % für üblich. Eine möglicherweise erforderliche Erneuerung des Wechselrichters erhöht das Risiko.

Zustand

Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen sind, soweit das aus dem öffentlichen Straßenraum erkennbar ist, gepflegt und gut instandgehalten.

Wertminderung wegen fehlendem Kellergeschoss

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Üblicherweise werden freistehende Einfamilienhäuser auch heute noch mit einem Kellergeschoss errichtet. Der örtliche Gutachterausschuss schrieb deshalb: „Ein vorhandener Keller wird bei allen Gebäudetypen unterstellt. Sollten diese Bauteile bei Ihrem Objekt nicht vorhanden sein, so muss ... ein angemessener Abschlag vorgenommen werden.“ ⁷

Dieser Hinweis fehlt im aktuellen Grundstücksmarktbericht. Allerdings wird im neuen Immobilien-Preis-Kalkulator für eine fehlende Unterkellerung ein Abschlag von 3 % angesetzt. ⁸

Trotz häufiger und allgemein bekannter Schwierigkeiten mit eindringender Feuchtigkeit und der Mehrkosten überwiegen offensichtlich die tatsächlichen oder angenommenen Vorteile eines Kellergeschosses. Unbestreitbar bieten zusätzliche Räume ein zusätzliches Nutzungspotenzial. So können die Räume ohne besonderen Ausbau zum Abstellen und Lagern verwendet werden. Auch ein höherwertiger Ausbau zum Beispiel mit Sauna, Fitnessraum oder Spielzimmer sind meist möglich. Bei entsprechender Raumhöhe und ausreichender Belichtung können sogar Büro- und Wohnräume eingerichtet werden.

Zur Wertschätzung trägt sicherlich auch bei, dass diese Raumreserve einen bedeutenden Anteil an den gesamten Wohn- und Nutzflächen hat, der im Falle von häufig vorkommenden eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Satteldach regelmäßig ein Drittel der gesamten Wohn- und Nutzflächen übersteigt.

Diese Möglichkeiten bestehen bei Wohnhäusern ohne Keller nicht, wenn Anbauten oberhalb der Geländeoberfläche baurechtlich nicht erlaubt sind. Für den Nachteil eines fehlenden Kellers wird eine Wertminderung geschätzt in Höhe von

5 %

Diese Wertminderung wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in allen verwendeten Verfahren berücksichtigt.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus wurde 2010 fertiggestellt. Das Gebäude hat demnach zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von

2025 – 2010

15 Jahren

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis verwendet seit Jahren durchgängig eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren. Dies schreibt nunmehr auch die ImmoWertV in Anlage 1 vor.

⁷ GMB OBK 2024, S. 75

⁸ GMB OBK 2025, S. 75 ff.

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 Jahre GND – 15 Jahre Gebäudealter = **65 Jahre**

Brutto-Grundfläche (BGF)

Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt.

Die Bruttogrundfläche beträgt bei einer Grundfläche des Erdgeschosses von rd. 114 m²:

114 m² * 2 Geschosse = **228 m²**

Die Bruttogrundfläche der angebauten eingeschossigen Garage beträgt :

52 m²

Als gesondert zu veranschlagendes Bauteil ist die Terrassenüberdachung zu berücksichtigen.

Wohnfläche (WF)

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

<u>Erdgeschoss</u>		<u>Dachgeschoss</u>	
Wohnen	34,5 m²	Kind 1	14,5 m²
Kochen	14,5 m²	Kind 2	16,5 m²
Abstellen	4,0 m²	Kind 3	16,5 m²
Arbeiten	11,0 m²	Schlafen	17,5m²
DU/WC	8,0 m²	Flur	8,0 m²
Flur	7,5 m²	Bad/WC	<u>9,0 m²</u>
Hauswirtschaftsraum	8,0 m²		82,0 m²
Waschen	<u>3,5 m²</u>		
	91,0 m²		

Terrassen, Balkone und Loggien werden üblicherweise mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Die über die gesamte Hausbreite sich erstreckende Terrasse ist gut vor Einblicken geschützt und Richtung Westen ausgerichtet. Außerdem ist sie vollständig in einer gut nutzbaren Tiefe mit Klarglas vor Witterung geschützt. Diese Merkmale rechtfertigen nach Sprengnetter eine Anrechnung der Terrasse mit dem Faktor 0,30-0,50. ⁹ Hier wird wegen der ungünstigen Aussicht auf einen Hang und der eingeschränkten Sicht durch die 1 m hohe Stützmauer der mittlere Faktor 0,4 gewählt. Außerdem wird in Anlehnung an

⁹ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/8

Sprengnetter die Terrasse nur bis zu einer Größe von 15 % der Wohnfläche angerechnet. Das sind 26 m². Die Terrasse wird auf die Wohnfläche angerechnet mit

$$26 \text{ m}^2 + 0,40 =$$

rd. 10 m²

Diesem Gutachten wird folgende Wohnfläche zugrunde gelegt:

$$91,0 \text{ m}^2 + 82,0 \text{ m}^2 + 10,0 \text{ m}^2 =$$

rd. **183 m²**

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Bei der Sichtung der Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Auch eine Altlastenabfrage ergab keinen diesbezüglichen Hinweise. Dementsprechend wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit veranlasst. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Die Grundstücke werden ausschließlich durch die Straße "Eichfeld" erschlossen.

Anmerkung

Es wird vorausgesetzt, dass 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.“¹⁰ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren hat der örtliche Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.
- Ein- und Zweifamilienhäuser können aber auch ganz oder teilweise vermietet und damit Erträge erzielt werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der zuständige Gutachterausschuss weist erstmals Immobilienrichtwerte mit Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Einzelfalls aus.

Im vorliegenden Fall werden sämtliche vorgenannte Verfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab werden die besonderen objektspezifische Merkmale und der Bodenwert dargestellt, weil sie in beiden Verfahren benötigt werden.

Besondere objektspezifische Merkmale

Wegen des fehlenden Kellers wird der Verkehrswert reduziert um (siehe S. 18)

5 %

Die Fotovoltaikanlage erhöht den Verkehrswert um (siehe S. 17)

7.500 €

¹⁰ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für die Zone mit den zu bewertenden Grundstücken den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 folgendermaßen an:

Bodenrichtwert	145 €/m ²
Nr.	3205823
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m ²

Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück ist in offener Bauweise eingeschossig bebaut und liegt innerhalb einer Wohnbaufläche. Es ist erschließungsbeitragsfrei (siehe S. 13). Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Es ist jedoch mit einer Fläche von 700 m² etwas größer als das Richtwertgrundstück. Hierfür empfiehlt der örtliche Gutachterausschuss einen Abschlag von 4 %.
¹¹

Der Bodenwert des Grundstücks wird geschätzt auf

$$145 \text{ €/m}^2 * 700 \text{ m}^2 * 0,96 = 97.440 \text{ €}$$

rd. **97.000 €**

¹¹ GMB OBK 2025, S. 63

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

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

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

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

Mietspiegel

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Als besondere Ausstattungen wurden eine bodengleichen Dusche und ein separates WC ange-

geben. ¹²

Folgender Mietpreis wurde ausgegeben:

rd. **5,7 €/m² ± 1,1 €/m²**

Laut Mietspiegel werden Garagen üblicherweise mit 45 € (25-65 €) je Einstellplatz vermietet. Die Doppelgarage wird wegen der höherwertigen Ausstattung einerseits und, weil sie nur als Ganzes fremdvermietet werden könnte andererseits, mit einem monatlichen Mietpreis angesetzt von

100 €

Plausibilitätsprüfung

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

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Bodenrichtwert ab 140 €/m² 6,0 €/m² (Standardabweichung 0,6 €/m²) an. ¹³

Die durchschnittliche Mietpreisangabe des Mietspiegels erscheint unter Berücksichtigung des jungen Gebäudealters etwas zu niedrig. Auch die weiter zurückliegende Angabe des IVD deutet auf einen aktuell höheren Mietpreis hin. Allerdings übersteigt die Wohnfläche die durchschnittliche Wohnfläche deutlich.

Der Mietpreis wird etwas oberhalb des Mittelwertes angesetzt mit

6,0 €/m²

Mieterträge

Weil die Erlöse aus den Vermietungen die einzigen Erträge aus dem Grundstück sind, bilden die Mieteinnahmen den Jahresrohertrag. Er beträgt:

Wohnhaus: 183 m ² * 6,0 €/m ² * 12 Monate	13.176 €
Garage: 100 € * 12 Monate	<u>1.200 €</u>
	14.376 €
	rd. 14.380 €

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.

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

¹³ GMB OBK 2025, S. 89

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 Wertermittlungstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 21,2 % zu berücksichtigen.¹⁴

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr und für jede Garage oder einen ähnlichen Einstellplatz 39 € angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,212 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnungen und der Garagen angesetzt:

$$(298 \text{ €} + 2 \text{ Garagen} * 39 \text{ €}) * 1,212 = \text{rd. } 460 \text{ €}$$

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

$$(183 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 2 * 88 \text{ €}) * 1,212 = \text{rd. } 2.810 \text{ €}$$

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

$$14.180 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 290 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

3.560 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 25 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 der ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

¹⁴ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, März 2025 121,2. 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.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke in der Regel wesentlich höher als für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozentpunkt 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 Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einem Bodenrichtwert ab 140 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,0 % mit Standardabweichung $\pm 0,8$ % an. ¹⁵ Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 0,2 % - 1,8 % zu erwarten sind. Der mittlere Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser mit einem Bodenrichtwert unter 140 €/m² ist mit 1,3 % angegeben.

Üblicherweise wird der Liegenschaftszinssatz erhöht, wenn die Restnutzungsdauer hoch ist. ¹⁶ Die Restnutzungsdauer von 65 Jahren (siehe S. 18) liegt deutlich über der mit rd. 40 Jahren angegebenen durchschnittlichen Restnutzungsdauer von Einfamilienhäusern und rechtfertigt eine Anhebung um 0,5 Prozentpunkte.

Die Lage in der Nähe der Bodenwertklassen und die ungewöhnlich hohe Wohnfläche sprechen für eine weitere Anhebung.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird deshalb angesetzt mit

1,6 %

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 ge-

¹⁵ GMB OBK 2025, S. 88

¹⁶ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2, 3.04/3/29 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, unvermietet, 130 m² Wohnfläche bei 40 % Restnutzungsdauer 1,90 %, bei 60 % Restnutzungsdauer 2,50 %, bei 80 % Restnutzungsdauer 2,88 %

nannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

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

mit $i = \text{LZS}/100$ und $n = \text{RND}$

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück – in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung – wird mit dem Barwertfaktor multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen. Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung. Sie wird wie folgt errechnet:

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

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

Tabelle 1 Ertragswert

Rohertrag	14.380,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.
= Reinertrag	10.820,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	1.552,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	9.268,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (1,6 %, 65 Jahre)	* 40,23
= Gebäudeertragswert	372.851,64 €
+ Bodenwert (siehe S. 22)	97.000,00 €
= Ertragswert	469.851,64 €
	rd. 470.000 €

3.2 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

Der Grundgedanke ist einfach: Die Baukosten plus der Kosten für das Grundstück ergeben den Sachwert. Auch dass ein Haus mit dem Alter an Wert verliert, leuchtet unmittelbar ein.

Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich als Summe des Bodenwertes und der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

- Bodenwert
- + Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Wertminderung wegen des Gebäudealters
- = vorläufiger Sachwert

Aus dem so ermittelten vorläufigen Sachwert wird mittels Sachwertfaktoren – früher auch Marktanpassungsfaktoren genannt - der Sachwert abgeleitet.

Erst durch ggfs. erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgrößen

siehe Anlage 5

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

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.

¹⁷ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

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 ImmoWertV 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 1.21: freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 2
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Decken und Treppen			0,7	0,3		11
Fußböden		0,3	0,4	0,3		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung				1,0		9
sonst. techn. Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte (€/m²)	790	875	1.005	1.215	1.515	1.140
Gebäudestandardkennzahl						3,6

Baujahrbedingt werden bei den stark gewichteten Merkmalen der Baukonstruktion (Außenwände, Dach) wegen der zeitgemäßen Dämmung überdurchschnittliche Standardstufen angesetzt. Die Ausstattungen werden überwiegend mit durchschnittlich angenommen.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

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

$$I_{2025} = \quad \quad \quad \mathbf{1,87}$$

Herstellungskosten

Die Bruttogrundfläche wurde mit 228 m² ermittelt (siehe S. 19). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$1.140 \text{ €/m}^2 * 228 \text{ m}^2 * 1,87 = \quad \quad \quad 486.050,40 \text{ €}$$

rd. **486.000 €**

Herstellungskosten der Terrassenüberdachung

An die Rückseite des Wohnhauses wurde eine 40 m² große Überdachung mit Glas angebaut (siehe S. 16). Die Herstellungskosten werden in Anlehnung an Sprengnetter mit 370 €/m² angesetzt. ¹⁹

$$370 \text{ €/m}^2 * 40 \text{ m}^2 * 1,87 = \quad \quad \quad \text{rd. } \mathbf{28.000 \text{ €}}$$

Herstellungskosten der Garage

Am Wohnhaus wurden eine Doppelgarage mit einer Bruttogrundfläche von 52 m² errichtet. Die Herstellungskosten von individuellen Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen, das sind in diesem Fall der geflieste Boden, die Heizmöglichkeit und die Terrasse auf dem Flachdach, werden mit 780 €/m² angesetzt..

$$780 \text{ €/m}^2 * 52 \text{ m}^2 * 1,87 = \quad \quad \quad \text{rd. } \mathbf{76.000 \text{ €}}$$

Herstellungskosten der Außenanlagen

In der Verkehrswertermittlung werden zu den Außenanlagen hauptsächlich die Verbindungen zu den Erschließungsanlagen (Abwasser, Wasser, Gas etc.), besondere Oberflächengestaltungen und sämtliche bauliche Anlagen außerhalb der Gebäude (Wege, Terrassen etc.) gezählt. Anpflanzungen im üblichen Umfang gehören nicht hierzu, weil sie im Bodenwert enthalten sind.

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ²⁰ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5 - 7% und für aufwändigere Anlagen 8 - 12 % an. ²¹ Im verwendeten Modell ist der übliche Anteil 5% (4-6 %).

¹⁸ Seit Mai 2024 wird vom Statistischen Bundesamt die Entwicklung der Baupreise nur noch auf die Basis 2021 = 100 bezogen. Hiernach beträgt der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart für das 1. Quartal 2025 132,6 und bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 187,3.

¹⁹ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2, 3.01.4/3

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

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

Die Außenanlagen bestehen hauptsächlich aus Pflasterflächen vor der Garage und dem Haus sowie einer Bruchsteinmauer zu Böschungssicherung auf der Rückseite. Hier ist der höhere Anteil von 6 % angemessen.

$$(486.000 \text{ €} + 76.000 \text{ €} + 28.000 \text{ €}) * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{35.000 \text{ €}}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäudealter ist 15 Jahre (siehe S. 18 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:

$$605.000 \text{ €} * 15 / 80 = \text{rd. } \mathbf{117.000 \text{ €}}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 3 Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	625.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./.
+ Bodenwert (siehe S. 22 f.)	<u>97.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	605.000 €

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. 34).

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 im Sachwertverfahren 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. In diesem Immobilienwertrechner wird allerdings nicht interpoliert, sodass die Ergebnisse nicht immer zutreffen.

Richtwert und Anpassung

Für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück gibt der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser an mit ²²

2.000 €/m²

Wegen der Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Durchschnitt wird der Immobilienrichtwert mit Zu- und Abschlägen aus dem Immobilienwertrechner im Portal www.boris.nrw.de angepasst.

- Das Baujahr ist mit 2010 wesentlich jünger als das Baujahr des Richtwertgrundstücks (1970). Hierfür wird eine Korrektur vorgenommen in Höhe von

+31 %

- Die Wohnfläche liegt mit 183 m² über der Wohnfläche des Richtwertgrundstücks (145 m²). Die Korrektur hierfür ist angegeben mit

−11 %

²² GMB OBK 2025, S. 76

- Für den fehlenden Keller ist ein Abschlag vorgesehen in Höhe von
-3 %
 - Wegen des geringen Gebäudealters ist nicht anzunehmen, dass Modernisierungen vorgenommen worden sind. Hierfür ist ein Abschlag vorgesehen in Höhe von
-7 %
 - Der Gebäudestandard wird als mittel eingeschätzt. Hierfür wird der Korrekturfaktor angesetzt mit
+10 %
 - Der Bodenrichtwert ist 10 € höher als der des Richtwertgrundstücks. Hierfür wird ein Korrekturfaktor ausgegeben in Höhe von
+5,4 %
 - Wegen der Grundstücksgröße (700 m²) und der Mietsituation (unvermietet) müssen keine Korrekturen vorgenommen werden.
Die Summe der Korrekturen beträgt +25,4 %
- Der Immobilienrichtwert ist demnach mit dem Faktor 1,254 zu korrigieren. Der angepasste relative Vergleichswert beträgt demnach
- $$2.000 \text{ €/m}^2 * 1,254 = \mathbf{2.508 \text{ €/m}^2}$$
- und der absolute Vergleichswert
- $$2.508 \text{ €/m}^2 * 183 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{459.000 \text{ €}}$$
- In diesem Ergebnis sind Außenanlagen mit Terrassen und Pkw-Stellplätzen einschließlich solcher in Garagen enthalten, jedoch keine Photovoltaik-Anlagen. ²³

²³ GMB OBK 2025, S. 77

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein 700 m² großes Grundstück mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten 2010 fertig gestellten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

- Der Ertragswert des Wohngrundstücks (S. 23 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind hier nicht notwendig.
- Der Sachwert des Wohngrundstücks (S. 28 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.
- Der Vergleichswert (siehe 32 f.) ist schon dem Namen nach unmittelbar aus Kauffällen abgeleitet und bedarf in der Regel keiner Marktanpassung.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert wurde mit 605.000 € ermittelt.

Der zuständige Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert bei einer Bodenrichtwertklasse ab 140 €/m² als durchschnittlichen Sachwertfaktor einen Abschlag von 15 % und bei einem Bodenrichtwert bis 140 €/m² einen Abschlag von 23 % an.²⁴ Der Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks liegt mit 145 €/m² an der unteren Spannweitengrenze des mittleren höheren Bodenrichtwerts (170 €/m² ±25 €/m²) und oberhalb der Spannweitengrenze des mittleren niedrigeren Bodenrichtwertes (115 €/m² ±15 €/m²). Deshalb ist es angemessen, den Abschlag leicht anzuheben auf

-18 %

²⁴ GMB OBK 2025, S. 83

Dieser Abschlag ist ggfs. sachverständig anzupassen. Die tatsächlichen Kaufpreise variieren bei hohen Werten um bis zu $\pm 15\%$.

- Käufer bevorzugen geringe Restnutzungsdauern, weil sie Anpassungen an die persönlichen Bedürfnisse ohne übermäßigen Wertverlust vornehmen können. Hierfür wird in Anlehnung an die Ableitung des maßgeblichen Liegenschaftszinssatzes ein Abschlag von 5% vorgenommen (siehe S. 26).
- Weiterhin ist der Nachteil einer ungewöhnlich großen Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung zu berücksichtigen.

Der Sachwertfaktor wird deshalb angesetzt mit

0,75

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$605.000 \text{ €} * 0,75 = \text{rd. } \mathbf{454.000 \text{ €}}$$

Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall wurden folgende Werte ermittelt:

Ertragswert	470.000 €
Sachwert	454.000 €
Vergleichswert	459.000 €

Die ermittelten Werte liegen nahe beieinander. Sie bestätigen sich gegenseitig. Sie werden deshalb als plausibel angenommen.

Einfamilienhäuser werden überwiegend im Sachwertverfahren bewertet. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung fehlen aber wichtige Erkenntnisse über den Ausbaustandard. Deshalb sind in diesem Fall Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren als gleichrangig anzusehen.

Die Umrechnungskoeffizienten des Vergleichswertverfahrens sind noch relativ neu und dementsprechend wenig erprobt.

Der vorläufige Verkehrswert wird aus den Ergebnissen aller drei Verfahren abgeleitet.

$$(470.000 \text{ €} + 454.000 \text{ €} + 459.000 \text{ €}) / 3 = 461.000 \text{ €}$$

Wegen des besonderen objektspezifischen Merkmals „fehlender Keller“ wird dieser Wert um 5% vermindert auf (siehe S. 21)

$$461.000 \text{ €} * 0,95 = 437.950 \text{ €}$$

Das besondere objektspezifische Merkmal „Fotovoltaikanlage“ erhöht den Verkehrswert um 7.500 € auf (siehe S. 21)

$$437.950 \text{ €} + 7.500 \text{ €} = 445.450 \text{ €}$$

Wegen der unsicheren Informationslage wird der Verkehrswert auf zwei signifikante Stellen gerundet und ausgewiesen mit

450.000 €

Der Verkehrswert entspricht einem Rohertragsfaktor von 31,3 und liegt nahe beim Mittelwert für Einfamilienhäuser im Oberbergischen Kreis. ²⁵ Dadurch wird die Ableitung des Verkehrswertes gestützt.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Nümbrecht Blatt 8594 im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Nümbrecht, Flur 105, Flurstück 156, 700 m²) zum Wertermittlungstichtag 6. Mai 2025 geschätzt auf

450.000 €

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

Köln, 16. Mai 2025

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf

²⁵ Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2025, S. 89 Der mittlere Rohertragsfaktor für Einfamilienhäuser im Oberbergischen Kreis auf Grundstücken mit einem Bodenrichtwert ab 140 €/m² betrug 31,9 mit Standardabweichung 7,3.