

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Kfz-Werkstatt mit Betriebsleiterwohnung**

Adresse **51580 Reichshof, OT Wenrath
Albert-Einstein-Str. 7**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 102/23**

Wertermittlungstichtag **19. September 2023**



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

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

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

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

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug usw.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 - 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	15
Sonstiges	19
3 Wertermittlung	21
Verfahrenswahl	21
Bodenwert	22
3.1 Ertragswertverfahren	23
Rohertrag	23
Bewirtschaftungskosten	25
Liegenschaftszinssatz	26
Ertragswert	27
4 Verkehrswert	29

Anlagen

Anlage 1	Fotos	5 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 31.10.2023	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Schnitte und Ansichten	8 Seiten

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	Albert-Einstein-Straße, Blickrichtung Westen	9
Abbildung 5	Albert-Einstein-Straße, Blickrichtung Osten	10
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 7	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 20.000	13
Abbildung 8	Bebauungsplan, M ca. 1 : 2.500	14
Abbildung 9	Grundriss der Betriebsleiterwohnung, M ca. 1 : 125	15
Abbildung 10	Grundriss der Ausstellungshalle und der Werkstatt, M ca. 1 : 250	16

Tabellen

Tabelle 1	Ertragswert	28
-----------	-------------	----

Übersicht

Kfz-Werkstatt mit Betriebsleiterwohnung in 51580 Reichshof – Eckenhagen, Albert-Einstein-Straße 7	
Zu bewerten ist ein rd. 5.000 m ² großes Grundstück mit einer Kfz-Werkstatt, bestehend aus einer Ausstellungshalle, einer daran anschließenden Werkstatthalle sowie mehreren Garagen und Containern sowie einer Betriebsleiterwohnung in einem gesonderten Gebäude. Die Hallen wurden 2000 errichtet, die Betriebsleiterwohnung 2008.	
Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Fehlende Erkenntnisse werden durch plausible Annahmen ersetzt. <u>Die tatsächlichen Merkmale können stark von den Annahmen abweichen.</u>	
maßgebliches Baujahr	2008
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	19.09.2023

Bodenwert des 5.057 m ² großen Grundstücks	253.000 €
---	-----------

Jahresrohertrag (Werkstatt und Wohnung)	58.050 €
Bewirtschaftungskosten (Werkstatt / Wohnung)	17 / 34%
Gebäudereinertrag je Jahr	rd. 33.550 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 25 Jahre, Liegenschaftszinssatz 5,2 %)	13,82
Ertragswert (Werkstatt und Wohnung)	<u>717.000 €</u>

Verkehrswert	720.000 €
---------------------	------------------

1 Allgemeine Angaben

- Zweck des Gutachtens** Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 26.06.2023, Geschäfts-Nr. 2 K 102/23; beauftragt mit Schreiben vom 19.10.2023.
- Bewertungsobjekt** Das zu bewertende Grundstück liegt in
51580 Reichshof, Ortsteil Wenrath, Albert-Einstein-Straße 7
Es handelt sich um ein rd. 5.000 m² großes Grundstück mit einer Kfz-Werkstatt, bestehend aus einer Ausstellungshalle, einer daran anschließenden Werkstatthalle, mehreren Garagen und Containern sowie einer Betriebsleiterwohnung in einem gesonderten Gebäude. Die Hallen wurden 2000 errichtet, die Betriebsleiterwohnung 2008.
- Nutzungen** Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Deshalb können über den tatsächlichen Bestand an baulichen Anlagen, ihre Ausrüstung und ihr Zustand keine verlässlichen Angaben gemacht werden.
- Sehr wahrscheinlich werden das Wohngebäude und die gewerblichen baulichen Anlagen vom Grundstückseigentümer selbst genutzt. Sollte das Wohngebäude an Betriebsfremde vermietet sein, so fehlt die erforderliche Genehmigung der Nutzungsänderung (siehe S. 13).
 - Auf dem Grundstück wird mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Kfz-Werkstatt betrieben.
 - Ob die in den Bauakten genannten Betriebseinrichtungen wie Hebebühnen und Lackieranlage noch vorhanden sind und in welchem Zustand sie sich befinden, konnte nicht festgestellt werden. Der Wert der Betriebseinrichtungen und eventuell vorhandenen Zubehörs kann deshalb nicht geschätzt werden.
 - In der Vergangenheit wurden mehrere Bauanträge zur nachträglichen Legalisierung ungenehmigter baulicher Anlagen und Nutzungsänderungen gestellt. Den Anträgen wurde überwiegend mit meist relativ geringen Änderungen stattgegeben. Die letzte Bauzustandsbesichtigung ohne Beanstandungen hat im August 2022 stattgefunden. Inzwischen ist offensichtlich eine neue, nicht genehmigte Halle errichtet worden.
- Eigentümer, Angaben im Grundbuch** Im Auszug des Grundbuchs vom 27.06.2023
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Sinspert Blatt 2283
ist als Eigentümer eingetragen
N. N., geboren am
für das Grundstück Sinspert Flur 2

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	326	Gebäude- und Freifläche, Albert-Einstein-Straße	
	329	Gebäude- und Freifläche, Albert-Einstein-Straße 7	5.057 m ²

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen allein am 19.09.2023 durchgeführt. Sie diente der Erkundung des Grundstücks und seiner Umgebung, soweit dies aus dem öffentlichen Straßenraum möglich war. Das Grundstück ist vom öffentlichen Straßenraum aus nur schlecht einzusehen. Auch von Norden oberhalb der mehr als 10 m hohen Böschung ist die Sicht durch die Anpflanzungen behindert.

Weil der Eigentümer auf mehrere Schreiben des Sachverständigen und des Gerichts mit der Bitte um Zustimmung zu einer Innenbesichtigung nicht reagiert hat, blieb es bei dieser einen Ortsbesichtigung. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Fehlende Erkenntnisse werden durch plausible Annahmen ersetzt. Die tatsächlichen Merkmale können stark von den Annahmen abweichen. Pauschale Abschläge werden jedoch nicht vorgenommen.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 19.09.2023, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 06.11.2023 abgeschlossen.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 27.06.2023
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 31.10.2023
- Übersendung der digitalen Bauakten im September 2023 durch die Gemeinde Reichshof
- Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Reichshof über das Planungsrecht im Oktober 2023
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Reichshof über die Erschließungssituation vom 06.11.2023
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 19.09.2023 und über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächenkataster vom 21.09.2023

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.

wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2017) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2023) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2023 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 und IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2023
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2022

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Reichshof ist eine Gemeinde im Oberbergischen Kreis mit 20.000 Einwohnern etwa 45 Kilometer östlich von Köln. In der größten Ortschaft Denkingen befindet sich die Gemeindeverwaltung. Eckenhagen ist der zweitgrößte Ortsteil. Die Gemeinde ist sehr dünn besiedelt und besteht aus über einhundert Dörfern.

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

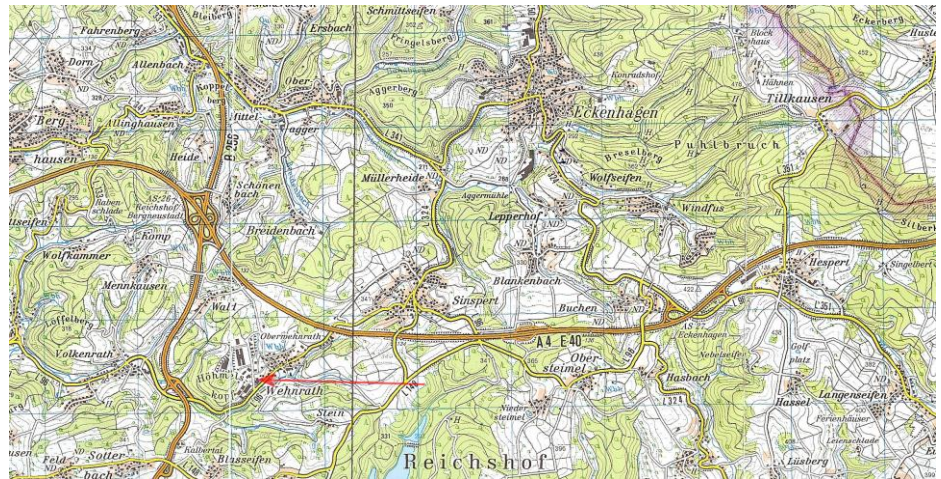


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Wenrath, zwischen Denkingen und Eckenhagen

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle ca. 2 km entfernt
- mit dem Pkw zur Ortsmitte von Gummersbach ca. 15 km und zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof) 4 km

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2010

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind zu Fuß kaum zu erreichen.

Parkplätze

Auf der Albert-Einstein-Straße gibt es ausreichend Abstellmöglichkeiten für Pkws.

Abbildung 4
Albert-Einstein-Straße,
Blickrichtung Westen

Das Grundstück mit Haus
Nr. 7 ist mit dem Pfeil
gekennzeichnet.



nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch überwiegend neue Gewerbebauten geprägt.

Immissionen

Das Grundstück wird durch Geräusche von der ca. 150 m entfernten Bundesautobahn A4 deutlich belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

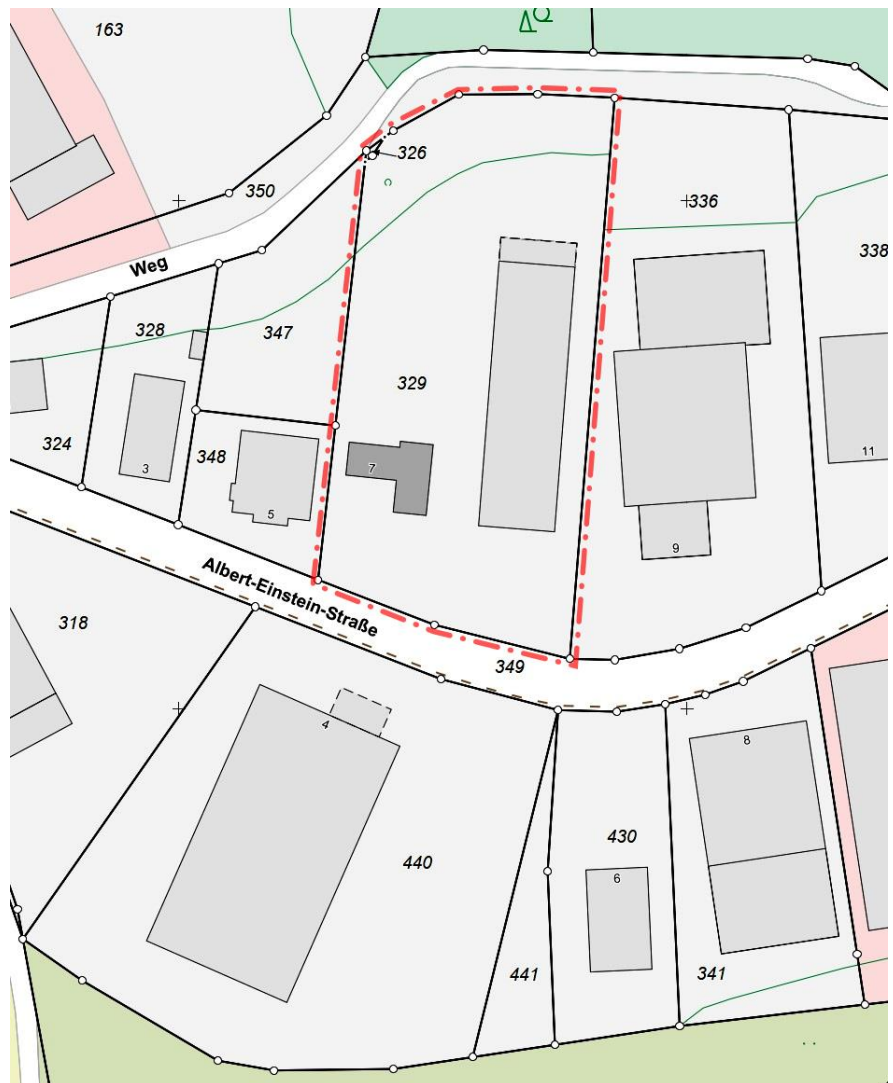
Abbildung 5
Albert-Einstein-Straße,
Blickrichtung Osten

Das Grundstück mit Haus
Nr. 7 ist mit dem Pfeil
gekennzeichnet.



Abbildung 6
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 2)



© Oberbergischer Kreis 2023

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine gut nutzbare Form mit einer nahezu konstanten Breite von rd. 50 m. Die Straßenfrontlänge an der Albert-Einstein-Straße beträgt 51 m. Das Grundstück ist 85-110 m tief.

Es fällt vom Norden nach Süden an der Albert-Einstein-Straße um bis zu 12 m ab.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist wahrscheinlich im begrenzten Umfang möglich (siehe S. 13).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 50 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 22 und Anlage 2).

Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine gute gewerbliche Lage an. ²

Für den erfolgreichen Betrieb eines Autohauses mit Neuwagenverkauf ist das Grundstück zu ablegen. Auch sind in der Nachbarschaft keine anderen Autohäuser zu finden. Nach dem derzeitigen abweisenden Eindruck des Grundstücks zu schließen, scheinen hier weder der Neuwagen- noch der Gebrauchtwagenverkauf eine wesentliche Rolle zu spielen.

² GMB OBK 2023, S. 60 in Reichshof werden für gewerbliche Bauflächen gezahlt: in guten Lagen 50 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 35 €/m² und in mäßigen Lagen 25 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

eigegenutzte Wohnung und Kfz-Werkstatt

In Ermangelung anderer Information wird angenommen, dass sowohl die Betriebsleiterwohnung als auch die Kfz-Werkstatt vom Grundstückseigentümer selbst genutzt werden.

Baulasten

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

Lasten und Beschränkungen

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

Baugenehmigungen

Von der Gemeinde Reichshof wurden zwei Dateien mit Bauakten zum Grundstück Albert-Einstein-Straße 7 zur Verfügung gestellt. Sie waren bezeichnet mit Hochbau 087160 und Hochbau 087160 A. Die Dateien enthalten jeweils 380 Seiten und sind mit rd. 147,4 MB nahezu gleich groß. Sie sind fast vollständig identisch.

- (Bauschein 258/00) Als erste wurde am 14.04.2000 die Baugenehmigung für den Neubau eines Autohauses ausgestellt. 1. Nachtrag: Änderung von Trennwänden; Bauzustandsbesichtigung ohne Beanstandungen am 31.05.2000 und am 19.07.2000
- (Bauschein 345/08) In einem Vorprüfungsbericht von 2014 ist vermerkt: „Errichtung einer Betriebsinhaberwohnung 345/08 (Abnahme fruchtlos)“. Tatsächlich ist in den Unterlagen von 2000 kein Hinweis auf eine Betriebsleiterwohnung enthalten, während 2014 bereits von einer Erweiterung der Wohnung die Rede ist. Auch wenn in der Bauakte weder Baugenehmigung noch Baubeschreibung zur Betriebsleiterwohnung enthalten sind, ist davon auszugehen, dass sie mit Genehmigung errichtet wurde.
- (Bauschein 233/14) Zurückweisung eines Bauantrags vom 21.10.2014 zur Demontage von zwei Garagen und einem Container sowie zur Legalisierung verschiedener baulicher Anlagen, weil die Bauvorlagen unvollständig oder mangelhaft waren. Die Baugenehmigung schließlich doch erteilt.
- (Bauschein 232/14) Baugenehmigung vom 14.10.2014 für die Legalisierung der geänderten Dachform, eines Vordachs und des Anbaus im hinteren Bereich der Betriebsleiterwohnung. Schlussabnahme ohne Beanstandungen am 29.10.2014
- (Bauschein 506/15) Baugenehmigung vom 28.06.2017 für die Legalisierung diverser Container, Garagen, einer überdachten Unterstellfläche sowie der Erweiterung der bestehenden Halle um eine Reifenmontage, um einen Kompressorraum und um eine Lackierkabine; Erweiterung des Betriebes um die Kfz-Restaurierung; Änderung der Betriebszeiten. Die Bauzustandsbesichtigung

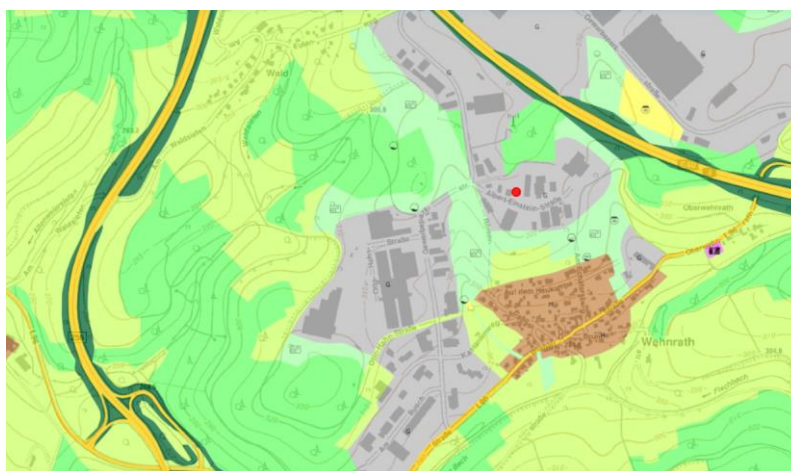
nach abschließender Fertigstellung am 19.06.2019 ergab einige Beanstandungen: Die Breite der Hauptgänge von 2 m war nicht eingehalten. Der Grünstreifen war mit Autos zugestellt. Stellplätze entsprachen nicht dem genehmigten Lageplan. „Das mit Holzbalken errichtete Dach als Wetterschutz über der Lackieranlage ist wie das komplette Dach der Industriehalle aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen oder zu entfernen.“

- (Bauschein 323/17) Nachtragsbaugenehmigung vom 25.06.2021 für geänderte Ausführungen der Baugenehmigung 506/15, Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung ohne augenscheinliche Mängel am 03.08.2022

Bei der Ortsbesichtigung am 19.09.2023 konnten aus dem öffentlichen Straßenraum folgende Abweichungen vom genehmigten Zustand festgestellt werden:

- Gegenüber der Halle aus dem Jahr 2000 ist eine neue, in den Bauakten nicht dokumentierte Halle mit schwach geneigtem Satteldach entstanden. Größe und Funktion sind unbekannt.
- Die Anordnung der Parkplätze entlang der Albert-Einstein-Straße entspricht nicht der Genehmigung. Außerdem wird der festgesetzte Grünstreifen zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Abbildung 7
Flächennutzungsplan,
M ca. 1 : 20.000



Baurecht

Das Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan in einem Gewerbegebiet (siehe Abbildung 7) und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 – Gewerbegebiet Wenrath (siehe Abbildung 8).

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans darf das Grundstück zu 80 % überbaut werden (Grundflächenzahl GRZ 0,8). Die Geschossfläche darf maximal 240 % der Grundstücksfläche betragen (Geschoßflächenzahl GFZ 2,4). Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 334 m über NN nicht überschreiten.

Wegen der ganz überwiegend eingeschossigen Bauweise kann die Geschossfläche das erlaubte Maß nicht überschreiten. Die erlaubte Grundflächenzahl wird aber möglicherweise erreicht, weil zur Grundfläche auch „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten“ zählen.³ Ich gehe davon aus, dass bauliche Erweiterungen im

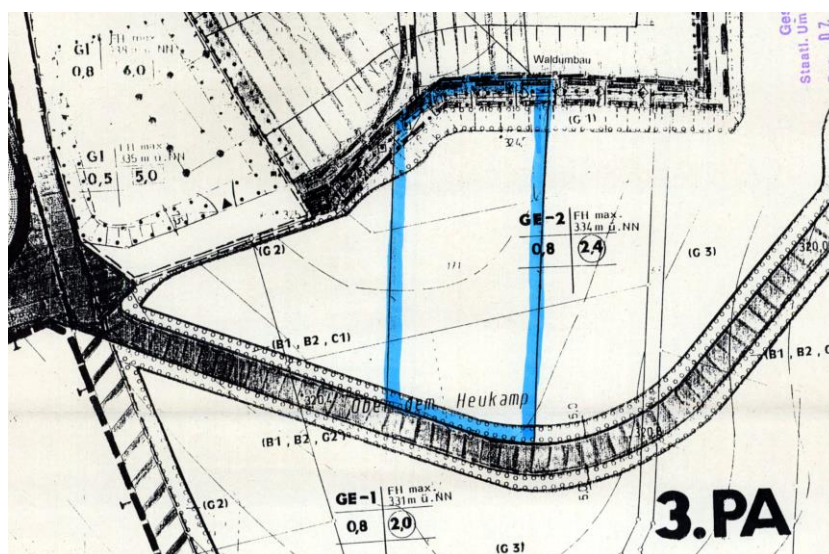
³ § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

begrenzten Umfang möglich sind. Unter Umständen müssen bestehende bauliche Anlagen entfernt werden.

Die gesamte Böschung, der nördliche Abschluss des Grundstücks, ist als Grünfläche festgesetzt (siehe Anlage 4). Bei einer mittleren Breite von 13 m hat sie eine Fläche von mindestens 600 m². Diese sehr steile, zum Teil 10 m hohe Böschung ist gewerblich kaum nutzbar. Ich gehe davon aus, dass diese Fläche wie festgesetzt genutzt wird.

Ein weiterer Grünstreifen mit einer konstanten Breite von 6 m ist am südlichen Rand des Bewertungsgrundstücks festgesetzt. Hier sind planungsrechtlich unzulässig gepflasterte Stellplätze angelegt worden. Der Rest des Grünstreifens wird ebenfalls zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Abbildung 8
Bebauungsplan,
M ca. 1 : 2.500



abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Reichshof teilte mit, dass für die Albert-Einstein-Straße ein Erschließungsbeitrag „nicht mehr erhoben wird“ und, dass Beiträge für die Abwasseranlage und die Wasserversorgungsanlage nicht mehr anfallen.

Wegen des geringen Alters der Erschließungsanlage ist ein Straßenbaubeitrag nach Kommunalabgabengesetz wenig wahrscheinlich. Außerdem ist geplant, diese Beiträge abzuschaffen.

Damit gilt das Grundstück als vollständig erschließungsbeitragsfrei.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Beschreibungen beruhen teilweise auf Annahmen.

Weil das Grundstück nicht betreten werden durfte und die Gebäude nicht von innen gesehen werden konnten, können die Annahmen stark von den tatsächlichen Merkmalen abweichen.

Fotos

Ein Foto der Ansicht von Albert-Einstein-Straße befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, einige wenige weitere Außenansichten in Anlage 1.

Grundrisszeichnungen

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

Abbildung 9 Grundriss der Betriebsleiterwohnung, M ca. 1 : 125

(siehe Anlage 4)

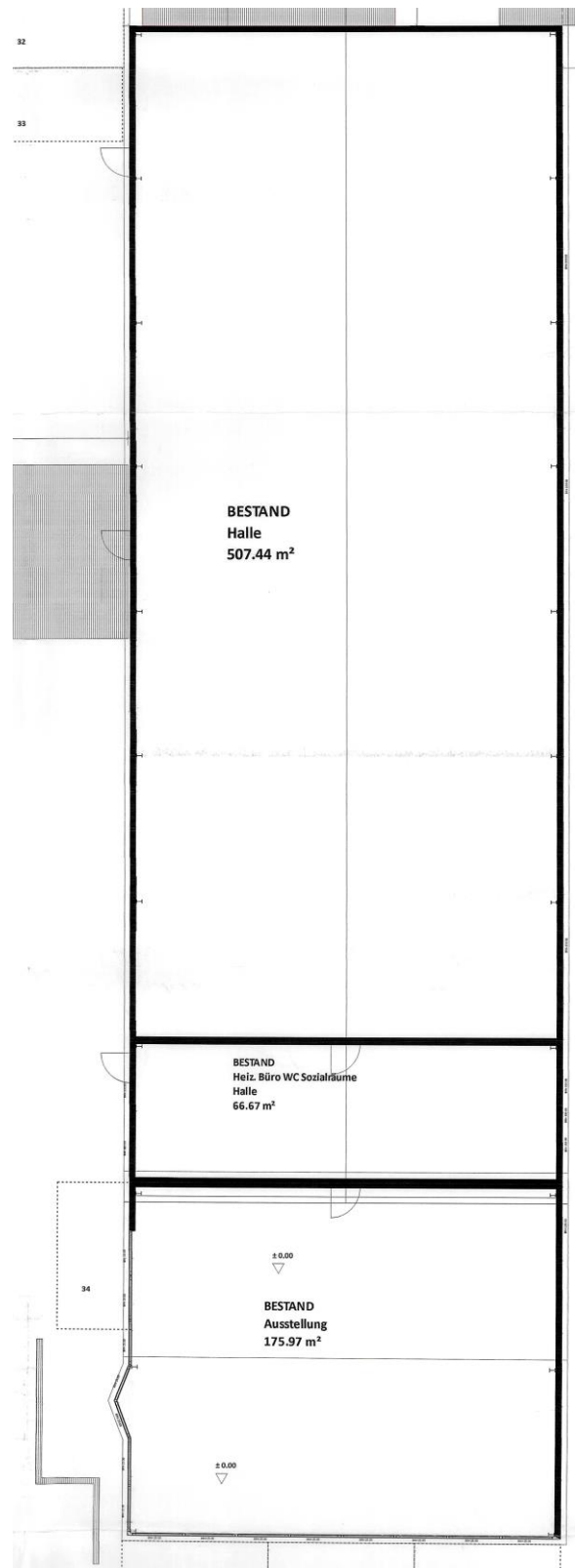


Bauweise des Wohnhauses

- Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung: eingeschossig, sehr wahrscheinlich nicht unterkellert. Die Bauakte enthält keine Baubeschreibung des Wohnhauses. Der Grundriss ist in Abbildung 9 wiedergegeben.

Abbildung 10
Grundriss der
Ausstellungshalle
und der Werkstatt,
M ca. 1 : 250

(siehe Anlage 4)



Bauweise der im Jahr
2000 errichteten Halle

- Ausstellungshalle: Außenmaße rd. 12,0 m breit und 15,0 m tief, Firsthöhe 3,9 m. Die Außenwände bestehen auf der Süd- und der Westseite aus einer bodentiefen Verglasung.

- zweigeschossiger Hallenteil mit Büro, Flur und Heizung im Erdgeschoss und Kleinteilemagazin, Sanitär- und Personalräumen im Obergeschoss: Außenmaße rd. 5,0 m breit und 15,0 m tief, Firsthöhe 6,2 m, lichte Raumhöhe im Erdgeschoss 2,5 m und im Obergeschoss mindestens 2,75 m

Im Plan zum Brandschutzkonzept ist 2015 das Erdgeschoss mit Pausen- und Sanitärräumen dargestellt und das Obergeschoss vollständig als Kleinteilelager. Dies erscheint realistisch. Möglicherweise ist das Büro in die Betriebsinhaberwohnung oder die Ausstellungshalle verlegt worden.

- Werkstatthalle: Außenmaße rd. 35 m breit, nördlich daran anschließend überdachter knapp 5 m breiter Unterstellplatz für Abschleppwagen, 15,0 m tief, Firsthöhe 6,2 m.

Laut Baubeschreibung ist die Halle nicht unterkellert. Außenwände beschichtete Metallverbundplatten vor Stahlkonstruktion, Trennwände Hohlblockmauerwerk, teils Trockenbauwände, Zwischendecke brandschutzverkleidete Stahlprofile mit Holzdielen, Treppe Stahlkonstruktion, Dach Stahlträgerkonstruktion mit dunkelgrauer Folieneindeckung, Fenster dunkelblaue Aluminiumprofile und ähnliche Türen, gasbetriebene Heizung 39 kW, mechanische Lüftungsanlage

In der Betriebsbeschreibung zum Bauantrag sind die Arbeitsabläufe angegeben mit: „Anmelden von Reparaturen oder Instandhaltungen, durchführen der Arbeiten“. Es sollten insgesamt 7 Personen beschäftigt werden.

nachträglich errichtete Anlagen

Relativ bald nach Errichtung der Halle wurde im Westen an der Mitte der Halle ein Container für die Reifenmontage aufgestellt.

Später folgte eine Lackieranlage, die den größten Teil des ehemaligen Unterstandes für Abschleppwagen an der nördlichen Kopfseite der Halle einnimmt.

Verschiedene Container und Garagen wurden den betrieblichen Erfordernissen entsprechend errichtet und mussten im Zuge von nachträglichen Legalisierungen teilweise wieder beseitigt werden.

Die letzten Pläne in Anlage 4 zeigen den wahrscheinlichen Stand Mitte 2022.

Inzwischen ist westlich der Halle und nördlich des Wohnhauses eine neue große Halle errichtet worden, deren Funktion nicht bekannt ist. Diese wird in die Bewertung nicht einbezogen, weil nicht sichergestellt ist, dass sie nachträglich legalisiert werden kann.

Zustand

Das Grundstück macht einen wenig einladenden Eindruck. Hierzu trägt der hohe Stabmattenzaun bei. Bei geschlossenem Tor kann die Ausstellungshalle nicht erreicht werden. Die ungeordnet, einige davon offensichtlich seit Längerem abgestellten Fahrzeuge vermitteln einen Eindruck der Vernachlässigung.

Eine Vernachlässigung der baulichen Anlagen konnte von der Straße aus nicht festgestellt werden. Es wird deshalb von einer üblichen Instandhaltung ausgegangen.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Als erstes Gebäude auf dem Grundstück wurde die lange Halle entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Jahr 2000 errichtet. Darauf folgte 2008 das Wohnhaus mit der Betriebsleiterwohnung. Diese Gebäude haben zum Wertermittlungstichtag ein Alter von

15 und 23 Jahren

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während viele Baukonstruktionen bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauern, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis verwendet für Wohngebäude seit Jahren durchgängig eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren. Dies schreibt nunmehr auch die neue ImmoWertV in Anlage 1 vor. Für Betriebs- und Werkstätten sowie Produktionsgebäude soll jedoch gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt werden. Weil die gewerbliche Tätigkeit die Hauptsache ist, teilt die untergeordnete Wohnnutzung das Schicksal der gewerblichen Tätigkeit und endet mit dieser. Im Übrigen ist die Wertdifferenz bei Verwendung der beiden möglichen Gesamtnutzungsdauern gering. Sie beträgt nur knapp 3 % vom Verkehrswert. ⁴

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.

Im Bewertungsfall erscheint es sinnvoll und angemessen, eine gemeinsame wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzusetzen, denn einige gewerblich genutzte bauliche Anlagen wie zum Beispiel die Lackiererei sind erst später ergänzt worden. Das Baujahr des Wohngebäudes wird als maßgebliches Baujahr für sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück angenommen und die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt mit

40 Jahre GND – 15 Jahre Gebäudealter = **25 Jahre**

Das maßgebliche fiktive Baujahr ist

2008

Wohn- und Nutzflächen (WF / NF)

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

Die Nutzflächen in der Halle wurden dem entsprechenden Bauantrag aus dem Jahr 2000 entnommen. In einer Aufstellung vom Juni 2015 (Bauschein 506/15) sind zusätzliche Nutzflächen in Containern und Garagen angegeben, die durchnummeriert wurden. In der folgenden Aufstellung sind diese Zahlen in Klammern gesetzt.

⁴ Bei ansonsten gleichen Parametern beträgt die Differenz im Ertragswert des Wohngebäudes 18.000 €.

Die Nutzflächen werden nach ihrer Nutzungsmöglichkeit zusammengefasst.

Verkauf

Ausstellungshalle 176 m²

Werkstatt

Hallenteil mit Personal- und Sanitärräumen (EG) 62 m²

Kleinteilelager (OG) 62 m²

Hallenteil für Reparaturen/Kompressorraum/Ölraum 507 m²

Lackiererei (13, 14, 15) 52 m²

Reifenmontage (16) 53 m²

736 m²

Lager

Container (17) 30 m²

Container diverse (1, 2, 10, 11) 52 m²

Garagen (5, 6, 10, 11) 30 m²

112 m²

Die Wohnfläche ist in den Bauakten nicht weiter aufgeschlüsselt. Es wurde die in verschiedenen Plänen angegebene Fläche übernommen.

Diesem Gutachten werden folgende Wohn- und Nutzflächen zugrunde gelegt:

Wohnfläche in der Betriebsleiterwohnung **163 m²**

Nutzfläche für Verkauf/Ausstellung **176 m²**

Nutzfläche für Werkstatt einschließlich Zubehörräume **736 m²**

Nutzfläche für Abstellen und Lagern **112 m²**

Die Nutzflächen haben eine Größe von insgesamt **1.024 m²**.

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

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

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Albert-Einstein-Straße 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 neuen ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24-26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31– 34) ermittelt werden.

- Das Grundstück dient in erster Linie der Gewinnerzielung durch eine gewerbliche Tätigkeit. Solche Grundstücke werden im Ertragswertverfahren bewertet.
- Untergeordnet und zur Unterstützung der gewerblichen Tätigkeit ist eine Betriebsleiterwohnung genehmigt und in Form eines freistehenden Einfamilienhauses auf dem Betriebsgelände gebaut worden. 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.“⁵ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren werden für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Kauffällen üblicher Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Besonderheit der Betriebsleiterwohnung, die grundsätzlich eine Genehmigung der Nutzungsänderung erfordert, wenn die enge Bindung an den Betriebszweck aufgegeben wird, die aber - streng genommen - versagt werden muss, in der Praxis aber meist stillschweigend geduldet wird, macht solche Wohnungen zur Ausnahme. Außerdem ist der Bodenrichtwert in Gewerbegebieten in der Regel wesentlich niedriger als im Wohnbauflächen. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist deshalb hier nicht sachgerecht.
- Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis weist keine Vergleichsfaktoren für Gewerbegrundstücke aus. Das Vergleichswertverfahren wird deshalb hier nicht angewandt.

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

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

Weiterverwendung als Kfz-Werkstatt

Wahrscheinlich eignet sich das Grundstück auch für andere Gewerbe. Dies kann nicht beurteilt werden, ohne den tatsächlichen Bestand zu erfassen. So kann zum Beispiel nicht festgestellt werden, welche Werkstattausrüstung vorhanden ist und welchen Wert sie bei einer möglichen Veräußerung hätte.

Es wird deshalb hier die Weiterverwendung als Kfz-Werkstatt unterstellt. Dies erscheint auch wirtschaftlich sinnvoll, denn in einer Baubeschreibung ist angegeben, dass auch Oldtimer restauriert werden.

⁵ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

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

Bodenrichtwert	50 €/m ²
Nr.	4044122
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche

Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei (siehe S. 14) und liegt in einem Gewerbegebiet. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Der Bodenwert des Grundstücks wird geschätzt auf

$$50 \text{ €/m}^2 * 5.057 \text{ m}^2 = 252.850 \text{ €}$$

rd. **253.000 €**

Für die Bewertung wird dem Wohngebäude fiktiv ein Teil des Grundstücks zuge-
teilt. Nach Norden und nach Osten reicht es jeweils 3 m über die Außenwände
hinaus, nach Süden wird es durch den festgesetzten Grünstreifen begrenzt. Der
Bodenwert dieses Grundstücksteils beträgt

$$50 \text{ €/m}^2 * 750 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{38.000 \text{ €}}$$

und der des großen Rest des Grundstücks

$$50 \text{ €/m}^2 * 4.307 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{215.000 \text{ €}}$$

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

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

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

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

eigengenutztes Grundstück

Es ist nicht bekannt, dass das Grundstück oder Teile davon vermietet oder verpachtet sind. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die gewerblichen Anlagen als auch die Betriebsleiterwohnung vom Eigentümer selbst genutzt werden. Auch bei einer Kooperation des Eigentümers hätte also nicht auf Verträge zurückgegriffen werden können, sondern es hätten auch in diesem Fall angemessene Mieten abgeleitet werden müssen.

Wohnraummiete

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis für ein Einfamilienhaus des Baujahrs 2008 mit einer Wohnfläche von 163 m² auf dem Grundstück Albert-Einstein-Straße 7 in Reichshof abgefragt. Hierfür wird der Mietpreis angegeben mit ⁶

rd. **4,5 €/m² ± 0,9 €/m²**

In diesem Mietpreis ist offensichtlich die Lage in einem Gewerbegebiet berücksichtigt, denn die durchschnittliche Miete in Reichshof beträgt 5,7 €/m². Der angegebene Mietpreis wird als plausibel angenommen.

Wegen der fehlenden Baubeschreibung und der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können Abweichungen vom Durchschnitt nicht festgestellt werden. Es wird deshalb hier der mittlere angegebene Mietpreis übernommen.

Miete für Nutzflächen

Für die Nutzflächen wurden die von der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse e.V.) veröffentlichten Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: Dezember 2020) herangezogen. ⁷ Hierfür sind folgende Mietpreisspannen für die Gemeinde Reichshof angegeben:

Ladenlokale	4,00 – 9,00 €/m ²
Büroräume	5,00 – 8,00 €/m ²
Lager- und Produktionsflächen	2,00 – 4,00 €/m ²

Das Mietpreisniveau ähnelt sich in sämtlichen Gemeinden des Oberbergischen Kreises sehr stark, nur in der Kreisstadt Gummersbach gelten höhere Spannweitengrenzen.

- Für Produktionsflächen spielt die Verkehrsanbindung eine bedeutende Rolle. Die Erreichbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist überdurchschnittlich. Deswegen und unter Berücksichtigung der wahrscheinlich vorhandenen branchenspezifischen Ausstattung wird der Mietpreis für die Flächen, die der Werkstattnutzung zuzuordnen sind, an der oberen Spannweitengrenze angesetzt mit

4,00 €/m²

- Andererseits liegt das Grundstück in einem reinen Gewerbegebiet und damit außerhalb der bevorzugten Lagen für Büros und Läden. Die Ausstellungshalle wird deshalb im unteren Spannweitenbereich der Mietpreise für Ladenlokale und Büroräume eingeordnet und angesetzt mit

5,00 €/m²

- Die Nutzflächen für das Lagern befinden sich in einfachen Containern und Garagen. Sie sind sehr wahrscheinlich nicht beheizbar. Sie dienen aber der höherwertigen Werkstattnutzung und werden deshalb im mittleren unteren Spannweitenbereich eingeordnet und angesetzt mit

2,50 €/m²

⁶ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

⁷ auch veröffentlicht in GMB OBK 2023, S. 106 ff.

Mietertrag

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

Betriebsleiterwohnung: $163 \text{ m}^2 * 4,50 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate}$	8.802,00 €
	rd. 8.800 €
Werkstatt: $736 \text{ m}^2 * 4,00 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate}$	35.328,00 €
Verkauf/Ausstellung: $176 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate}$	10.560,00 €
Lager: $112 \text{ m}^2 * 2,50 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate}$	<u>3.360,00 €</u>
	49.248,00 €
	rd. 49.250 €

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten der Wohnflächen

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 17,8 % zu berücksichtigen. ⁸

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,178 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnung angesetzt:

$$298 \text{ €} * 1,178 = \text{rd. } 350 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$163 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1,178 = \text{rd. } 2.250 \text{ €}$$

⁸ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Sept. 2023 = 117,8 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.

- Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 2% des Rohertrags angenommen. Hier wird wegen der engen Bindung an den Gewerbebetrieb der dort übliche Satz von 4 % angenommen.

$$8.800 \text{ €} * 0,04 = \text{rd. } 350 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

2.950 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen sehr hohen, aber wegen der geringen Mietpreishöhe plausiblen Anteil von 34 % am Jahresrohertrag.

Bewirtschaftungskosten der Nutzflächen

Die Bewirtschaftungskosten für die Nutzflächen werden ebenfalls nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt.

- Hierin sind für die Verwaltung 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags angesetzt.

$$49.250 \text{ €} * 0,03 = \text{rd. } 1.480 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung wird ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzungen verwendet. Der für gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel Lager-, Logistik- und Produktionshallen übliche Anteil von 30 % wird auf 35 % erhöht. Damit sind die geringeren Kosten für die Lagerflächen und die höheren Kosten für die Ausstellungshalle berücksichtigt.

$$1.024 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1,178 * 0,35 = \text{rd. } 4.940 \text{ €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird mit 4 % des Rohertrags angesetzt.

$$49.250 \text{ €} * 0,04 = 1.970 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

8.390 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen Anteil von 17 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke in der Regel wesentlich höher als für

Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

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

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

verwendeter Liegenschaftszinssatz

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 5,2 % mit einer hohen Standardabweichung von 2,1 % an ⁹ Danach ist in etwa zwei Drittel der Kauffälle ein Liegenschaftszinssatz zwischen 3,1 % und 7,3 % zu erwarten.

Dieser Liegenschaftszinssatz ist nach Angaben des Gutachterausschusses statistisch nicht gut abgesichert. Er schreibt: „Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.“ Die Größenordnung des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes wird durch Sprengnetter bestätigt. ¹⁰ Er gibt für Lagergebäude, Betriebs-/Werkstätten mit einer relativen Restnutzungsdauer von 50 % einen interpolierten Liegenschaftszinssatz von 5,3 % an.

Mangels weitergehender Informationen über den tatsächlichen Zustand des Grundstücks wird hier der mittlere Liegenschaftszinssatz als maßgeblich übernommen.

5,2 %

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 $n = RND$

⁹ GMB OBK 2023, S. 87 und 90

¹⁰ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. II, 3.04/3/31 Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze (Stand 2015)

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

Wohnflächen

Rohertag		8.800,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	2.950,00 €/Jahr
= Reinertrag		5.850,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		1.976,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		3.874,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (5,2 %, 25 Jahre)	*	13,82
= Gebäudeertragswert		53.538,68 €
+ Bodenwert (siehe S. 22)		38.000,00 €
= Ertragswert		91.538,68 €
		rd. 92.000 €

Nutzflächen

Rohertag		49.250,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	8.390,00 €/Jahr
= Reinertrag		40.860,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		11.180,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		29.680,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (5,2 %, 25 Jahre)	*	13,82
= Gebäudeertragswert		410.177,60 €
+ Bodenwert (siehe S. 22)		215.000,00 €
= Ertragswert		625.177,60 €
		rd. 625.000 €

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 5.000 m² großes Grundstück mit einer Kfz-Werkstatt, bestehend aus einer Ausstellungshalle, einer daran anschließenden Werkstatthalle, mehreren Garagen und Containern sowie einer Betriebsleiterwohnung in einem gesonderten Gebäude. Die Hallen wurden 2000 errichtet, die Betriebsleiterwohnung 2008.

Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Fehlende Erkenntnisse werden durch plausible Annahmen ersetzt. Die tatsächlichen Merkmale können stark von den Annahmen abweichen.

Definition des Verkehrswertes

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

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

- Das Vergleichswertverfahren scheidet wegen zu geringer Fallzahlen von vornherein aus.
- Das bei selbstgenutzten Wohnhäusern bevorzugt verwendete Sachwertverfahren kann hier nicht verwendet werden, weil das Wohnhaus nur in Verbindung mit der gewerblichen Tätigkeit genehmigt ist (siehe S. 21).
- Das Ertragswertverfahren wird zu einem angemessenen Verkehrswert führen.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Ertragswert des Grundstücks wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Allerdings kann in den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten die Entwicklung des Grundstücksmarktes im laufenden Jahr noch nicht enthalten sein. Wegen des späten Wertermittlungsstichtages können relevante Wertänderungen entstanden sein.

Tatsächlich schließt eine Pressemitteilung des örtlichen Gutachterausschusses mit dem Satz: „Die aktuelle Marktentwicklung deutet einen Wendepunkt der Preissteigerung an.“¹¹ Während im Vorjahr die Preise für Wohnimmobilien kreisweit noch um 12 % gestiegen sind, sind sie im ersten Halbjahr 2023 im Mittel um 15 % gefallen. Es wurden außerdem ein Drittel weniger Käufe bebauter Grundstücke regi-

¹¹ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, Pressemitteilung Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2023, Pressemitteilung vom 26.07.2023

striert. Zu gewerblich genutzten Flächen gibt es mit Ausnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen keine Angaben.

Es kann deshalb nicht abgeschätzt werden, ob für das zu bewertende Grundstück ein Abschlag vorgenommen werden und welchen Umfang er gegebenenfalls haben soll. Hier wird deshalb kein Abschlag vorgenommen.

Plausibilitätsprüfung

Folgende Ertragswerte wurden ermittelt:

für die Betriebsleiterwohnung	92.000 €
für die gewerblich genutzten Flächen	625.000 €

Der ermittelte Ertragswert ergibt für das Wohngebäude einen relativen Kaufpreis von rd. 560 €/m² Wohnfläche. Das liegt weit unter den üblichen Preisen ¹² und ist in erster Linie auf den hohen Liegenschaftszinssatz zurückzuführen. Bei ansonst gleichen Parametern würde der mittlere Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser von 0,8 % statt der verwendeten 5,2 % den relativen Kaufpreis auf rd. 1.000 €/m² Wohnfläche ansteigen lassen.

Der ermittelte Ertragswert ergibt für die Nutzflächen einen relativen Kaufpreis von rd. 610 €/m² Nutzfläche. Dieser Wert liegt an der unteren Spannweitengrenze einer einfachen Standardabweichung (siehe oben) und erscheint plausibel.

Wegen der unsicheren Informationslage infolge der verweigerten Innenbesichtigung wird der Verkehrswert auf zwei signifikante Stellen gerundet.

$$92.000 \text{ €} + 625.000 \text{ €} = 717.000 \text{ €}$$

rd. **720.000 €**

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Sinspert Blatt 2283 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Sinspert, Flur 2, Flurstücke 326 und 329, Gebäude- und Freifläche, Albert-Einstein-Straße 7, 5.057 m²) zum Wertermittlungsstichtag 19. September 2023 geschätzt auf

720.000 €

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

Köln, 6. November 2023

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf

¹² GMB OBK 2023. Gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag: mittlerer Kaufpreis rd. 1.000 €/m² mit Standardabweichung rd. 370 €/m² (S. 91), Einfamilienhäuser auf Grundstücken bis 104 €/m² Bodenrichtwert: mittlerer Kaufpreis rd. 2.100 €/m² mit Standardabweichung rd. 500 €/m² (S. 87)