

# Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Zweifamilienhaus mit Denkmalschutz  
und 11 unbebaute Grundstücke**

Adresse **51545 Waldbröl, Ortsteil Geiningen,  
Geiningen 31**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,  
Geschäfts-Nrn. 2 K 104/23, 105/23 und 106/23**

Wertermittlungstichtag **11. April 2024**



**Ludger Kötter-Rolf**

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG  
ALTLASTENBERATUNG**

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

Diepeschrather Str. 4  
51069 Köln (Dellbrück)

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

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten 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
<b>1 Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2 Wertrelevante Angaben</b>	<b>9</b>
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	15
Bauliche Anlagen	18
Sonstiges	25
<b>3 Wertermittlung</b>	<b>27</b>
Verfahrenswahl	27
<b>3.1 Vergleichswertverfahren</b>	<b>28</b>
<b>3.2 Ertragswertverfahren</b>	<b>35</b>
Rohertrag	35
Bewirtschaftungskosten	37
Liegenschaftszinssatz	38
Ertragswert des bebauten Grundstücks	39
<b>3.3 Sachwertverfahren</b>	<b>41</b>
<b>4 Verkehrswerte</b>	<b>45</b>

## Anlagen

Anlage 1	Fotos	72 Fotos
Anlage 2	Auszüge aus dem Liegenschaftskataster M 1 : 1.000 und 1 : 2.500, Ausdrucke vom 12.03.2024 und 24.05.2024	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024	4 Seiten
Anlage 4	entfällt	0 Seiten
Anlage 5	Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

## Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Übersicht: Lage der Bewertungsgrundstücke, M ca. 1 : 5.000	4
Abbildung 2	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 3	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	9
Abbildung 4	Geiningen 31, Blickrichtung Ost	10
Abbildung 5	Geiningen, Blickrichtung Nord	10
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt Geiningen, M ca. 1 : 3.000	11
Abbildung 7	Ortslagensatzung, M ca. 1 : 4.000	16
Abbildung 8	Ansichten	18
Abbildung 9	Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 100	20
Abbildung 10	Grundriss Obergeschoss, M ca. 1 : 100	21
Abbildung 11	mögliche Teilung des bebauten Grundstücks, M ca. 1 : 1.000	29

## Tabellen

Tabelle 1	Beschreibung der unbebauten Grundstücke	13
Tabelle 2	Modernisierungspunkte	23
Tabelle 3	Bodenwerte	32
Tabelle 4	Ertragswert des bebauten Grundstücks	40
Tabelle 5	Kostenkennwerte	42
Tabelle 6	Vorläufiger Sachwert	44

## Übersicht

Wegen der Vielzahl der Grundstücke wird auf eine Übersicht verzichtet. Übersichtliche Zusammenfassungen enthalten die Tabellen 3 und 4 sowie das Kapitel 4.

## 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 vom 07.07.2023, Geschäfts-Nrn. 2 K 104/23, 105/23 und 106/23; beauftragt mit Schreiben vom 06.03.2024

### **Bewertungsobjekte**

(siehe Anlage 2  
und Abbildung 1)

Das zu bewertende bebaute Grundstück liegt in

51545 Waldbröl, Ortsteil Geiningen, Geiningen 31

Es handelt sich ein 2.400 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem zweigeschossigen, teilweise unterkellerten Gebäude im 18. Jahrhundert überwiegend in Fachwerkbauweise errichtet. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Haus ist in die Denkmalliste eingetragen. Es verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von rd. 140 m<sup>2</sup>. Ohne denkmalrechtliche Erlaubnis sind im Obergeschoss zusätzlich ein Flur und ein Badezimmer ausgebaut worden.

### **Abbildung 1 Übersicht: Lage der Bewertungsgrundstücke, M ca. 1 : 5.000**

(siehe Anlage 2)



Die Bewertungsgrundstücke sind rot umrandet. Das bebaute Grundstück liegt in der Mitte. Das westlichste und das nördlichste Grundstück sind nicht dargestellt.

Weiterhin sind elf unbebaute Grundstücke zu bewerten, häufig sowohl Grünland als auch Wald auf einem Grundstück.

- Ein unbebautes Grundstück grenzt nur durch einen Weg getrennt an das bebaute Grundstück, ein anderes liegt am gegenüberliegenden Ortsrand.
- Fünf unbebaute, aneinandergrenzende Grundstücke befinden sich südlich von Geiningen, zwei weitere südwestlich bzw. westlich von Geiningen.
- Nördlich von Geiningen gelegen sind zwei Grundstücke.

Das Grünland umfasst insgesamt rd. 50.000 m<sup>2</sup> und der Wald rd. 36.000 m<sup>2</sup>.

### Eigentümer, Angaben im Grundbuch

In den Auszügen des Grundbuchs vom 13. und 14.07.2023

Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Hermesdorf Blatt 808, Grundbuch von Lichtenberg Blatt 1449 und Grundbuch von Morsbach Blatt 1364

sind als Eigentümer eingetragen

N. N. geborene N. N., geboren am \_\_\_\_\_, N. N., geboren am \_\_\_\_\_  
und N. N., geboren am \_\_\_\_\_ - in Erbengemeinschaft -

für die Grundstücke

BV-Nr. <sup>1</sup>	Flur / Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
<u>Gemarkung Hermesdorf</u>			
1	49 / 13	Gartenland; In der Freiheit, Grünland (Obstb.)	1.903 m <sup>2</sup>
2	51 / 5	Gebäude und Freifläche, Geiningen 31, Grünland	2.400 m <sup>2</sup>
3	51 / 34	Grünland; Auf dem Flörshahn, Grünland (Obstb.),	6.350 m <sup>2</sup>
4	52 / 4	Grünland, Wald, Auf dem Hahn	14.640 m <sup>2</sup>
5	50 / 41	Ackerland, Ober dem Bettinger Berg	16.340 m <sup>2</sup>
6	53 / 10	Grünland, Wald, Im Kohlschopp	15.010 m <sup>2</sup>
7	53 / 78	Grünland, Wiese, Wald in der Altenwiese	5.549 m <sup>2</sup>
<u>Gemarkung Morsbach</u>			
1	39 / 2	Landwirtschaftsfläche, Auf dem Hähnerfeld	6.134 m <sup>2</sup>
2	39 / 3	Waldfläche, Auf dem Hähnerfeld	1.321 m <sup>2</sup>
3	45 / 2	Auf dem Hahn, Waldfläche	7.853 m <sup>2</sup>
4	45 / 7	Ober dem Rottland, Landwirtschaftsfläche, Wald	8.356 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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.

Gemarkung Lichtenberg

1      1 / 83      Wald, Im Bennertshagen      2.810 m<sup>2</sup>

### Ortsbesichtigungen

Ortsbesichtigungen fanden am 22.03. und am 11.04.2024 statt.

Bei dem ersten Termin war die auf dem bebauten Grundstück wohnende Eigentümerin anwesend. Es konnte das gesamte bebaute Grundstück mit Ausnahme der Wohnung im Obergeschoss gesehen werden.

Beim zweiten Termin war eine Tochter der dort früher im Obergeschoss lebenden Eigentümerin anwesend. Es wurde nur die Wohnung im Obergeschoss besichtigt.

An beiden Terminen wurden jeweils einige der unbebauten Grundstücke vom Sachverständigen allein aufgesucht.

### Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 11.04.2024, der Tag der letzten Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale wurden am 05.06.2023 abgeschlossen.

### vom Gericht explizit erwünschte Informationen

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

- Eine der Eigentümerinnen nutzt die Wohnung im Erdgeschoss vollständig selbst und ausschließlich zu Wohnzwecken.
- Die Wohnung im Obergeschoss wird nicht mehr bewohnt, ist aber noch vollständig eingerichtet. Sie ist nicht vermietet.
- Ein Gewerbe wird nach plausiblen Angaben der Eigentümer auf dem bebauten Grundstück nicht mehr betrieben. Deshalb wird der Wert eventuell noch vorhandener landwirtschaftlicher Geräte nicht mit geschätzt.
- Baubehördliche Beanstandungen sind nicht bekannt, auf Dauer aber zu erwarten (siehe S. 17).
- Keines der in der Nähe bebauter Grundstücke gelegenen Bewertungsgrundstücke ist im Baulastenverzeichnis eingetragen (siehe Seite 15).
- Keines der Bewertungsgrundstücke ist im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises verzeichnet.
- Überbauten auf eigene oder fremde Grundstücke gibt es nicht.
- Die im Grundbuch angegebene Anschrift „Geiningen 31“ ist korrekt.

### für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszüge aus dem Grundbuch vom 13. und 14.07.2023
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarten) vom 12.03.2024 und 24.05.2024

- Auskünfte der Verwaltung der Stadt Waldbröl über das Planungsrecht und den Denkmalschutz im April und Mai 2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Waldbröl über die Erschließungssituation vom 18.03.2024
- schriftliche Auskünfte des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster vom 27.03.2024 und im Baulastverzeichnis vom 18.03.2024
- schriftliche Auskunft der Stadtwerke Waldbröl über den Kanalanschluss vom 05.06.2024
- schriftliche und mündliche Informationen während der Ortsbesichtigungen

### **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)
- Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)

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**

- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2024) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin

- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2023
- (Kröll et al.) Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea / Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2020/2021
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand Februar 2024



## 2 Wertrelevante Angaben

### Lage

#### Stadt und Region

Waldbröl besteht aus dem Hauptort und 64 Dörfern. Waldbröl hat 20.000 Einwohner. Obwohl ländlich geprägt, ist Waldbröl Sitz mehrerer regionaler Institutionen. Die Stadt hat eine Mittelzentrumsfunktion, vor allem im Dienstleistungsbereich.

Abbildung 2  
Lage in der Region,  
M ca. 1 : 1.000.000

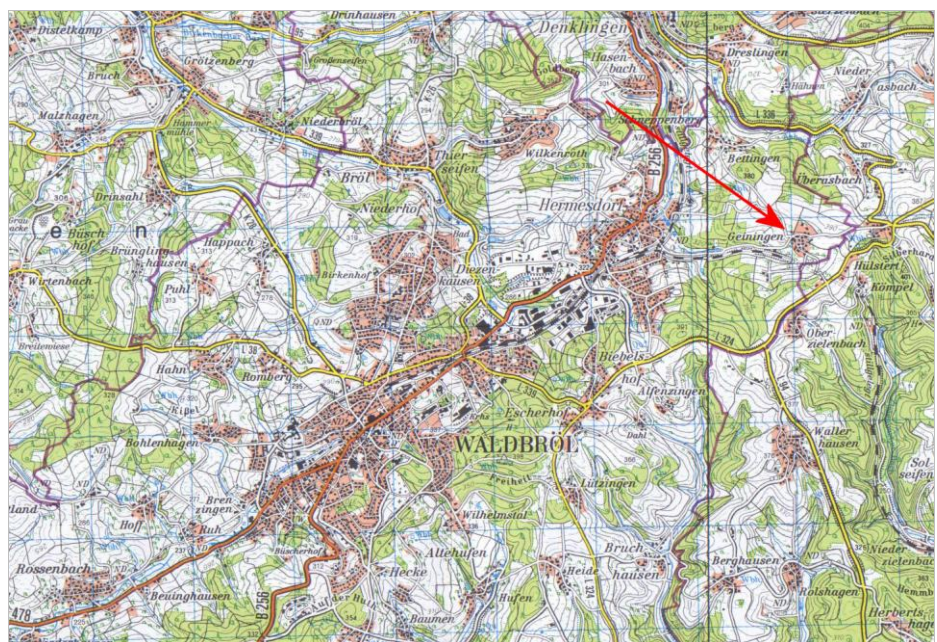


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

#### Ortsteil

Geiningen, 4 km nordöstlich der Ortsmitte von Waldbröl

Abbildung 3  
Lage in der Gemeinde,  
M ca. 1 : 75.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2022

## Lage

Die Lage der meisten Grundstücke ist in Abbildung 1 dargestellt.

Die Lagemerkmale und -qualität werden im Folgenden zuerst ausschließlich für das bebaute Grundstück beschrieben und beurteilt.

Danach folgt eine Beschreibung der Lage der unbebauten Grundstücke (siehe S. 13).

### Abbildung 4 Geiningen 31, Blickrichtung Ost

Das Haus Nr. 31 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



## Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle ca. 600 km entfernt, gut 10 Minuten mit dem Bus zum Busbahnhof in Waldbröl
- zur Ortsmitte von Waldbröl ca. 6 km mit dem Pkw, ca. 10 Min. Fahrzeit

### Abbildung 5 Geiningen, Blickrichtung Nord

Blick vom Grundstück Geiningen 31 auf die Nachbarhäuser.



## Infrastruktur

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

## Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind kaum Stellplätze für Pkws zu finden. Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es mehrere Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen und eine Garage.

## nähere Umgebung

Die nähere Umgebung besteht aus überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern. Landwirtschaftliche Betriebe und Reitplätze gibt es ebenfalls in Geiningen, jedoch nicht in Sichtweite.

## Immissionen

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

## Abbildung 6 Flurkartenausschnitt Geiningen, M ca. 1 : 3.000

(siehe Anlage 2)



Bewertungsgrundstücke sind mit roten Kreisen gekennzeichnet.

## Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit des bebauten Grundstücks

Das bebaute Grundstück (Flurstück 5) hat eine gut nutzbare Form mit einer Höchstbreite von 46 m und einer maximalen Tiefe von 61 m.

Das Grundstück ist in im vorderen, überbaubaren Teil überwiegend eben. Im Südosten liegt es 1-2 m tiefer als die Straße. Die Grünfläche fällt nach Westen zum Bach um bis zu 3 m ab.

Ein zusätzliches Gebäude auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks würde sich in die Siedlungsstruktur einfügen und deshalb sehr wahrscheinlich genehmigt werden. Art und Größe werden jedoch durch die Belange des Denkmalschutzes begrenzt (siehe S. 16).

## Lagebeurteilung des bebauten Grundstücks

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 85 €/m<sup>2</sup> für den Ortsteil Geiningen an (siehe Anlage 3).

Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine unterdurchschnittliche Wohnlage an.<sup>2</sup>

Kleinräumig ist die Lagequalität wegen des großen Grundstücks und der Lage am Ortsrand mit unverbaubarer Aussicht höher einzuschätzen.

## Lagebeurteilung der unbebauten Grundstücke

(siehe Anlage 2)

Die Lage und Form der unbebauten Grundstücke ist in drei Flurkarten in Anlage 2 dargestellt. Auf Kartendarstellungen im Text wird verzichtet, weil einige der Grundstücke weit entfernt von Geiningen liegen und dadurch die Lage Beziehungen nicht dargestellt werden können.

Zwei Grundstücke liegen am Siedlungsrand von Geiningen.

- Flurstück 13 in Flur 49 der Gemarkung Hermesdorf eignet sich als Ergänzung zum Wohngrundstück.
- Flurstück 34 in Flur 51 der Gemarkung Hermesdorf ist teilweise bebaut. Dieser Teil ist im Liegenschaftsbuch als Lagerplatz bezeichnet. Die restliche Fläche ist Grünfläche und gleichsam „hofnah“. Hofanschlussflächen oder hofnahe Flächen sind solche, „die einen unmittelbaren Anschluss an die Hofstelle haben und ohne Benutzung öffentlicher Wege über private Wirtschaftswege erreichbar sind.“<sup>3</sup> Einige Vorteile von Hofanschlussflächen und im geringeren Umfang auch von hofnahen Flächen gelten nicht nur für den landwirtschaftlichen Betrieb wie z. B., Maschinenfahrten ohne Ausrüstung, sondern auch zum Beispiel für Freizeitinteressierte wie Traktorfahren ohne Führerschein, kurze Entfernung für Versorgungsleitungen, problemloser Weidegang von Pferden u.ä.m.

Ein weiteres Grundstück grenzt an die bebauten Grundstücke Siegerner Straße 5 und 6 in Morsbach an.

- Flurstück 7 in Flur 45 der Gemarkung Morsbach liegt nördlich angrenzend an zwei bebaute Grundstücke. Die Nutzung oder auch nur die Gestaltung dieses Bewertungsgrundstücks zu bestimmen oder zu beeinflussen, liegt im Interesse der Eigentümer dieser beiden Grundstücke.

Vier weitere Grundstücke sind unmittelbar über gut befestigte Straßen und Wege zu erreichen.

- Gemarkung Morsbach Flur 39 Flurstück 2, Auf dem Hähnerfeld
- Gemarkung Hermesdorf Flur 50 Flurstück 41, Ober dem Bettinger Berg
- Gemarkung Hermesdorf Flur 53 Flurstück 10, Im Kohlschopp
- Gemarkung Hermesdorf Flur 53 Flurstück 78, In der Altenwiese

<sup>2</sup> GMB OBK 2024, S. 59: In dörflichen Lagen Waldbröls wurden folgende mittlere Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Wohnbauten gezahlt: gute Wohnlagen 120 €/m<sup>2</sup>, mittlere Wohnlagen 105 €/m<sup>2</sup>, einfache Wohnlagen 85 €/m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Kleiber digital, Stand Februar 2023, 2.4.3 Hofanschluss-, hofnahe und hofferne Fläche

**Tabelle 1**  
**Beschreibung der**  
**unbebauten Grund-**  
**stücke**

Die Fotos, auf die hingewiesen wird, befinden sich in Anlage 1.

▪ **Hermesdorf, BV-Nr. 1** (Flur 49, Flurstück 13, 1.903 m<sup>2</sup>, Fotos 37 - 39)

Das relativ kleine Flurstück 13 ist - nur durch einen Weg getrennt - die Verlängerung des Hinterlandes des bebauten Bewertungsgrundstücks. Wegen seines steilen Hanges begrenzt es die Sicht vom Wohngrundstück. Deshalb ist sein Wert höher als der von reinem Grünland.

Die Ertragsmesszahlen variieren von 26-48. Der Mittelwert ist 32.

▪ **Hermesdorf BV-Nr. 3** (Flur 51, Flurstück 34, 6.350 m<sup>2</sup>, Fotos 40 - 43)

Dieses große Flurstück am östlichen Ortsrand von Geiningen wird teilweise als Lagerplatz und Unterstand genutzt. Der Rest ist Grünland. Eine 100 KV-Leitung kreuzt das Grundstück.

Die Ertragsmesszahlen betragen für den größten Teil der 5.415 m<sup>2</sup> großen Grünlandfläche 41-48, im Mittel 42.

▪ **Hermesdorf BV-Nr. 4** (Flur 52, Flurstück 4, 14.640 m<sup>2</sup>, Fotos 44 - 48)

Das Flurstück 4 ist eines der größten Bewertungsgrundstücke und überwiegend mit Wald bestanden (9.553 m<sup>2</sup>). Im Norden hat es eine zusammenhängende große Grünfläche (5.287 m<sup>2</sup>). Das Grundstück hat nur schwache Hangneigungen.

Die Ertragsmesszahl ist mit 28 angegeben.

▪ **Hermesdorf BV-Nr. 5** (Flur 50, Flurstück 41, 16.340 m<sup>2</sup>, Fotos 49 – 50)

Das größte Einzelgrundstück ist das einzige mit Acker (11.160 m<sup>2</sup>). Randlich ist Grünland eingetragen (5.180 m<sup>2</sup>). Das Grundstück ist über eine asphaltierte Straße gut zu erreichen. Die Hangneigung ist gering.

Die Ertragsmesszahlen reichen von 29 bis 48 und sind im Mittel 38.

▪ **Hermesdorf BV-Nr. 6** (Flur 53, Flurstück 10 , 15.010 m<sup>2</sup>, Fotos 65 - 67)

Das Flurstück 10 trägt überwiegend Wald (12.216 m<sup>2</sup>). Der östliche Teil ist Grünland (2.793 m<sup>2</sup>). Die Hangneigung ist gering. Es liegt gut erreichbar unweit eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Die mittlere Ertragsmesszahl ist 39.

▪ **Hermesdorf BV-Nr. 7** (Flur 53, Flurstück 78 , 5.549 m<sup>2</sup>, Fotos 68 - 72)

Das am weitesten westlich gelegene Flurstück 78 ist geprägt durch einen Bach mit mehreren Zuflüssen. Das erschwert die landwirtschaftliche Bearbeitung. Weil es im Talgrund liegt, ist es relativ eben. Eine kleine Fläche von 486 m<sup>2</sup> ist als Forstwirtschaftsfläche ausgewiesen. Der Rest ist Grünland.

Die mittlere Ertragsmesszahl ist 35.

▪ **Morsbach BV-Nr. 1** (Flur 39, Flurstück 2 , 6.134 m<sup>2</sup>, Fotos 58 - 60)

Dieses Grundstück ist reines eingezäuntes Grünland mit sehr geringer Hangneigung. Es ist über eine asphaltierte Straße gut zu erreichen.

Die mittlere Ertragsmesszahl ist 40.

- **Morsbach BV-Nr. 2** (Flur 39, Flurstück 3, 1.321 m<sup>2</sup>, Foto 61)  
Das kleinste Bewertungsgrundstück hat eine lang gestreckte dreieckige Form und ist mit Wald bestanden.
- **Morsbach BV-Nr. 3** (Flur 45, Flurstück 2, 7.853 m<sup>2</sup>, Fotos 53 - 57)  
Das Flurstück 2 ist eines der drei reinen Waldgrundstücke. Es ist über einen Feldweg und von der Landesstraße gut zu erreichen.
- **Morsbach BV-Nr. 4** (Flur 45, Flurstück 7, 8.356 m<sup>2</sup>, Fotos 51 - 52)  
Das Flurstück 7 ist überwiegend Grünland (6.016 m<sup>2</sup>) und grenzt an die bebauten Grundstücke Siegener Straße 5 und 7 in Morsbach an.  
Die Ertragsmesszahlen reichen von 28 bis 51. Die Messzahl beträgt im Mittel 40.
- **Lichtenberg BV-Nr.** (Flur 1, Flurstück 83, 2.810 m<sup>2</sup>, Fotos 62 - 64)  
Das Flurstück 83 ist ein relativ kleines, reines Waldgrundstück. Es konnte wegen versperrter Wege durch umgestürzte Bäume nicht erreicht werden. Aus einiger Entfernung war jedoch ein Bestand mit abgestorbenen Nadelbäumen zu erkennen.

## Rechtliche Gegebenheiten

### **Eigennutzung des Wohngrundstücks**

Die Wohnung im Erdgeschoss wird von einer der Eigentümerinnen vollständig selbst bewohnt. Die Wohnung im Obergeschoss ist nicht vermietet und wird derzeit nicht bewohnt. Auch andere Teile des bebauten Grundstücks sind weder vermietet noch verpachtet.

### **Eigennutzung des Waldes und Verpachtung des Grünlands**

Verpachtet sind immer nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Grundstücke. Die Waldflächen werden im Rahmen einer Forstgemeinschaft selbst bewirtschaftet.

Das Grünland und der Acker der verschiedenen Bewertungsgrundstücke sind an insgesamt vier Personen verpachtet. Die Namen werden dem Gericht mitgeteilt.

Nicht verpachtet ist das Flurstück 34 in Flur 51 der Gemarkung Hermesdorf. Hier hat ein Mitglied der Eigentümerfamilie einen Unterstand für Fahrzeuge und Maschinen errichtet.

### **Lasten und Beschränkungen**

Die Abteilungen II (Lasten und Beschränkungen) der Grundbücher enthalten neben den Anordnungen zur Zwangsversteigerung, die nicht wertrelevant sind, weil nach § 194 BauGB ungewöhnliche Umstände in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden dürfen, keine weiteren Einträge.

### **Baulasten**

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es zu den angefragten Bewertungsgrundstücken ebenfalls keine Einträge im Baulastenverzeichnis. Nach Baulasten gefragt wurde nur für das bebaute Bewertungsgrundstück und für die beiden unbebauten Grundstücke am Siedlungsrand von Geiningen sowie für das Grundstück, das an die bebauten Grundstücke Siegenger Straße 5 und 7 in Morsbach angrenzt (Morsbach Flur 45 Flurstück 7).

Baulasten auf den anderen unbebauten Grundstücken sind unwahrscheinlich und wären kaum wertrelevant.

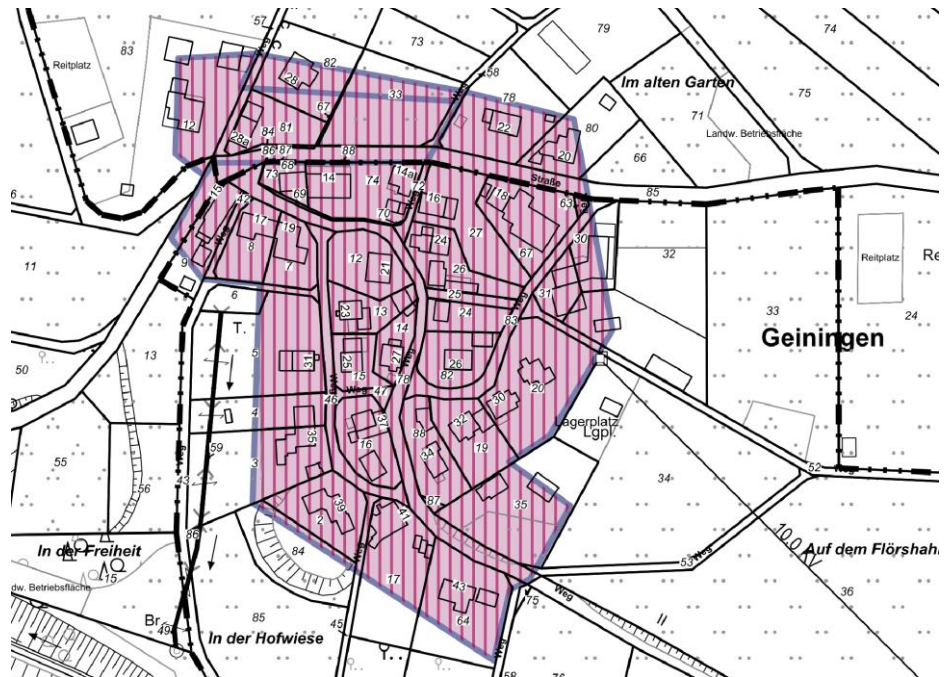
### **Baurecht**

Mit Ausnahme des bebauten Grundstücks sind sämtliche zu bewertenden Grundstücke im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft dargestellt. Sie liegen außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

Dies wird auch durch die Ortslagensatzung für den Ortsteil Geiningen bekräftigt, die angibt, welche Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs liegen und demnach grundsätzlich als Bauland anzusehen sind (siehe Abbildung 7). Keine der zu bewertenden Flächen liegt innerhalb der Ortslagenabgrenzung mit Ausnahme des bebauten Grundstücks. Auch dieses liegt nur bis ungefähr zur halben Grundstückstiefe innerhalb der Abgrenzung. Grundsätzlich darf bis zu dieser Grenze gebaut werden, dahinter nicht mehr.

Es könnte ein zusätzliches Gebäude auf dem ungeteilten Grundstück errichtet oder das Grundstück könnte geteilt und dann bebaut werden. Unter Einhaltung der Grenzabstände könnte ein Grundstück mit einer Breite von gut 25 m abgeteilt werden (siehe Abbildung 11).

**Abbildung 7**  
**Ortslagensatzung,**  
**M ca. 1 : 4.000**



## Denkmalschutz

Wie hoch das Grundstück ausgenutzt werden darf, hängt stark von der denkmalrechtlichen Erlaubnis ab. Eine solche ist wegen des Umgebungsschutzes in der Nähe von Denkmälern für einen Neubau zwingend erforderlich. <sup>4</sup>

Das Wohnhaus Geiningen 31 ist seit 1986 unter der laufenden Nummer 48 als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Die wesentlichen Merkmale erstrecken sich auf das gesamte Gebäude. <sup>5</sup>

Die wertmindernden Aspekte der Denkmaleigenschaft sind:

- Gebot der dauerhaften Erhaltung, Abrissverbot
- denkmalspezifischer Erhaltungsmehraufwand (keine artfremden Materialien)
- Einschränkungen bei Gestaltungen und Erweiterungen
- Abstimmungs- und Genehmigungspflicht für alle baulichen Maßnahmen

<sup>4</sup> § 9 Abs. 2 DSchG NRW: „Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der engeren Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann.“

<sup>5</sup> „Darstellung der wesentlichen Merkmale des Denkmals: 18. Jahrhundert; 2-geschossiges, langgestrecktes Fachwerkhaus, im EG massiv und erneuert, an der rückwärtigen Giebelseite blechbehangen; im späten 19. Jahrhundert verlängert (Stallteil); mit profilierten Balken und teilweise leserlicher Balkeninschrift sowie Türspruch über dem neuen traufseitigen Eingang; Ladeluke mit breitem hölzernen Schlagladen; ein Teil der Fenster erneuert.“



- Nichtausnutzbarkeit einer möglicherweise ansonsten bebaubaren Grundstücksfläche
- dauerhaft ungünstige Grundrissgestaltung, Gebäudeflächeneffizienz und Energiebilanz <sup>6</sup>

Sämtliche dieser wertmindernden Aspekte treffen auf das Bewertungsobjekt zu.

Als werterhöhende Aspekte sind im konkreten Fall das besondere Ambiente und die Befreiung von ansonsten zwingenden baurechtlichen Vorschriften z.B. zur Energieeinsparung sowie mögliche Steuervergünstigungen und Zuschüsse zu nennen.

## **Baugenehmigungen**

Baugenehmigungen wurden für das bebaute Grundstück Geiningen 31 nicht gefunden. Eine Bauakte für dieses Grundstück gibt es nicht.

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitig bestehenden baulichen Anlagen nicht nur Bestandsschutz genießen, sondern nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zwingend zu erhalten sind. Dabei darf nur mit Erlaubnis die schützenswerte Substanz verändert werden. Eine solche Erlaubnis ist sehr wahrscheinlich bei dem teilweisen Ausbau des Raums über der Garage zu Wohnzwecken nicht eingeholt worden.

Ob ein Gesuch auf nachträgliche Legalisierung dieses Umbaus überhaupt Erfolg haben kann, ist zweifelhaft. Ebenso wenig kann mit Sicherheit beurteilt werden, ob eine Rückbauforderung durchzusetzen ist. <sup>7</sup>

Deswegen wird der Liegenschaftszinssatz erhöht (siehe S. 38 f.).

## **abgabenrechtliche Situation**

- Die Gemeinde Waldbröl teilte mit, dass das Grundstück Geiningen 31 sowohl im Osten als auch im Westen an unbenannte Wege grenzt. Diese wurden „bisher nicht erstmalig nach den Bestimmungen der § 127 ff. BauGB hergestellt. Erschließungsbeiträge wurden bisher nicht erhoben. Ein Straßenbau nach den Bestimmungen des BauGB ist derzeit nicht vorgesehen“.

In der Vergangenheit wurden Straßen mit einer vergleichbar untergeordneten Bedeutung nicht so ausgebaut, dass Beiträge erhoben werden konnten. Dies spricht gegen einen beitragspflichtigen Straßenausbau in absehbarer Zeit. Deshalb wird hier kein wertmindernder Betrag mögliche Erschließungsbeiträge angesetzt.

- Weiterhin wurde mitgeteilt, dass in beiden vorgenannten Wegen ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal im Trennsystem vorhanden sind.

Die Stadtwerke Waldbröl teilten auf Anfrage mit: „Das Grundstück ist ... an das Schmutzwassersystem angeschlossen. Es besteht zudem die Möglichkeit zur Entwässerung des Niederschlagswassers. Aufgrund der Hanglage des Grundstückes und der Nähe zum Gewässer entfällt hier die Gebührenpflicht.“

<sup>6</sup> zitiert nach Sommer, Götz: Nachweis der Unwirtschaftlichkeit im Denkmalschutz . in: GuG 2017 , S. 312-318

<sup>7</sup> Immerhin zeigt eines der beiden Fotos in der Denkmaleintragung eine Öffnung im Bereich des heutigen Badezimmerfensters.

## Bauliche Anlagen

### **Vorbemerkung**

Weil es keine Bauakte gibt, stammen die verwendeten Informationen aus eigenen Beobachtungen, aus Mitteilungen der Eigentümer und aus der Eintragung in die Denkmalliste.

### **Abbildung 8 Ansichten**

(siehe Anlage 1)



Straßenseitiger Giebel (Osten) und Südseite



Rückseitiger Giebel (Westen) und Nordseite

## **Grundrisszeichnungen**

Die Grundrisszeichnungen wurden nach eigenem Aufmaß angefertigt. Sie sind nicht in allen Teilen maßstabsgerecht und lagerichtig. Sie dienen ausschließlich zur Veranschaulichung der Raumfolgen im Rahmen dieses Gutachtens.

## **Fotos**

Ein Foto des bebauten Grundstücks befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Innen- und Außenansichten in Anlage 1.

## **Bauweise**

zweigeschossig, teilunterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss; Erdgeschoss in Massivbauweise, Obergeschoss und Dachgeschoss in Fachwerkbauweise

Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt. Laut Eintragung in die Denkmalliste stammt das Wohnhaus aus dem 18. Jahrhundert und ist im 19. Jahrhundert um einen Stallanbau erweitert worden.

In dieser Eintragung ist außerdem vermerkt, dass das Erdgeschoss massiv ausgeführt ist und ebenso erneuert worden ist wie einige Fenster.

Die in der Eintragung erwähnte Blechbekleidung der westlichen Giebelwand ist durch Verschieferung ersetzt worden.

Inzwischen sind sämtliche Fenster erneuert worden.

Die Kellerwände bestehen aus Bruchsteinmauerwerk.

Die Heizungstherme wurde 2010 erneuert. Sie befindet sich in einem schlecht erreichbaren Abstellraum im Obergeschoss. Sie liefert Wärme für Erdgeschoss und Obergeschoss. Warmwasser wird über Elektrodurchlauferhitzer bereitet.

## **Besonderheiten des Kellergeschosses**

Für das Kellergeschoss wurde keine Grundrisszeichnung angefertigt.

Man erreicht den Keller über eine Steintreppe. Die lichten Höhen der Räume wurden mit 1,67-1,77 m gemessen.

Im Kellerraum unter der Küche im Erdgeschoss sind die Hausanschlüsse untergebracht. Dieser Raum hat eine Betondecke.

Im Kellerraum unter dem Wohnzimmer im Erdgeschoss wurde 2006 die Decke durch eine neue Holzbalkendecke ersetzt (siehe unten). Diese ist an der Unterseite mit Gipskartonplatten bekleidet.

Der Schlafraum im Erdgeschoss ist nicht in voller Breite unterkellert.

Der Keller war bei der Ortsbesichtigung trocken.

## **Besonderheiten des Erdgeschosses**

Die Wohnung im Erdgeschoss ist nach plausiblen Angaben der Eigentümerin 2006 modernisiert worden. Es wurden sämtliche Bodenbeläge erneuert. Dafür wurde eine neue Holzbalkendecke im Kellergeschoss unter dem Wohnzimmer eingebaut. Außerdem wurden die Stromleitungen ergänzt und teilweise erneuert, ebenso das Bad. Im Badezimmer wurde eine Innenwanddämmung der Giebelseite angebracht.

Die Wohnung ist nicht vollständig abgeschlossen. Das Badezimmer ist nur durch den Treppenraum erreichbar.

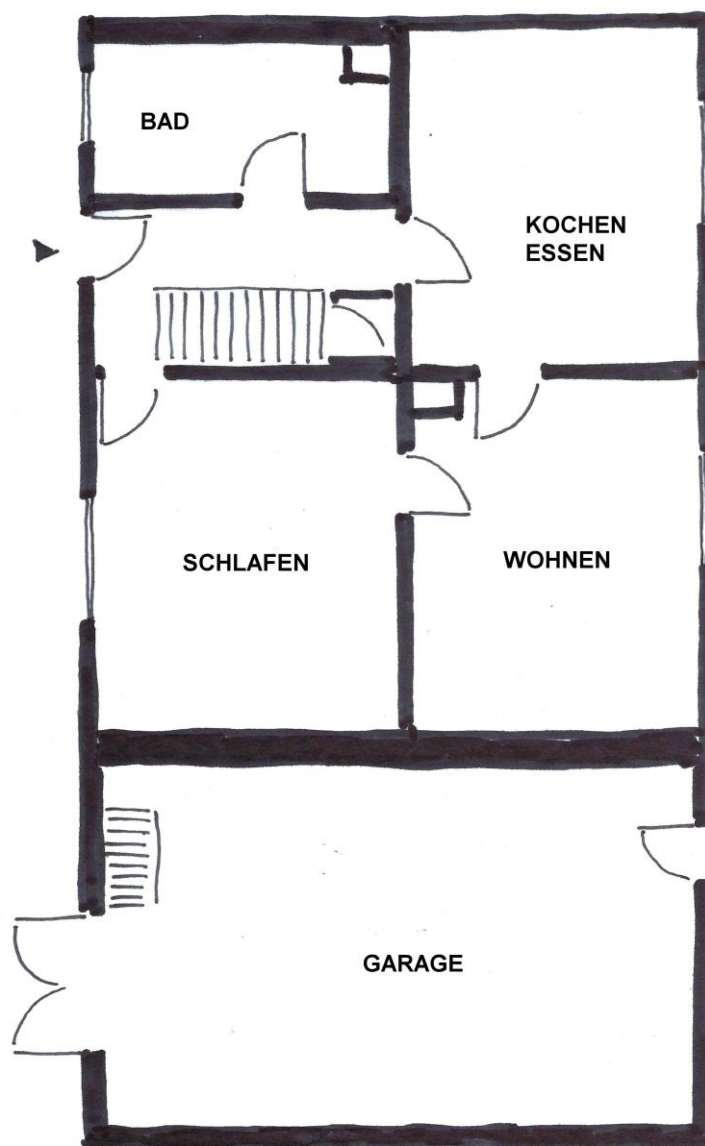
Der Bodenbelag besteht im gesamten Erdgeschoss überwiegend aus großformatigen, häufiger diagonal verlegten rötlichen Fliesen. Nur der Boden des Treppenraums ist mit braunen Spaltplatten belegt und der größte Teil des Schlafraums mit einem Laminatbelag.

Das Badezimmer ist mit einer Eckdusche, einem Waschbecken, einem wandhängenden WC und einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet.

Der Wohnraum ist nur durch die Küche oder den Schlafraum erreichbar.

Sämtliche Fenster haben Doppelverglasung in Holzrahmen. Das Fenster im Badezimmer ist vor wenigen Jahren erneuert worden und das Fenster im Schlafzimmer vor ca. 15 Jahren. Beide sind innen und außen weiß gestrichen und haben aufgeklebte Sprossen im oberen Bereich. Die Fenster in Küche und Wohnraum wurden angeblich um 1976 eingebaut. Sie sind dunkelbraun lasiert. Mit Ausnahme des Fensters im Badezimmer sind die Fenster zweiflügelig mit asymmetrischer Teilung.

**Abbildung 9**  
**Grundriss Erdgeschoss,**  
**M ca. 1 : 100**



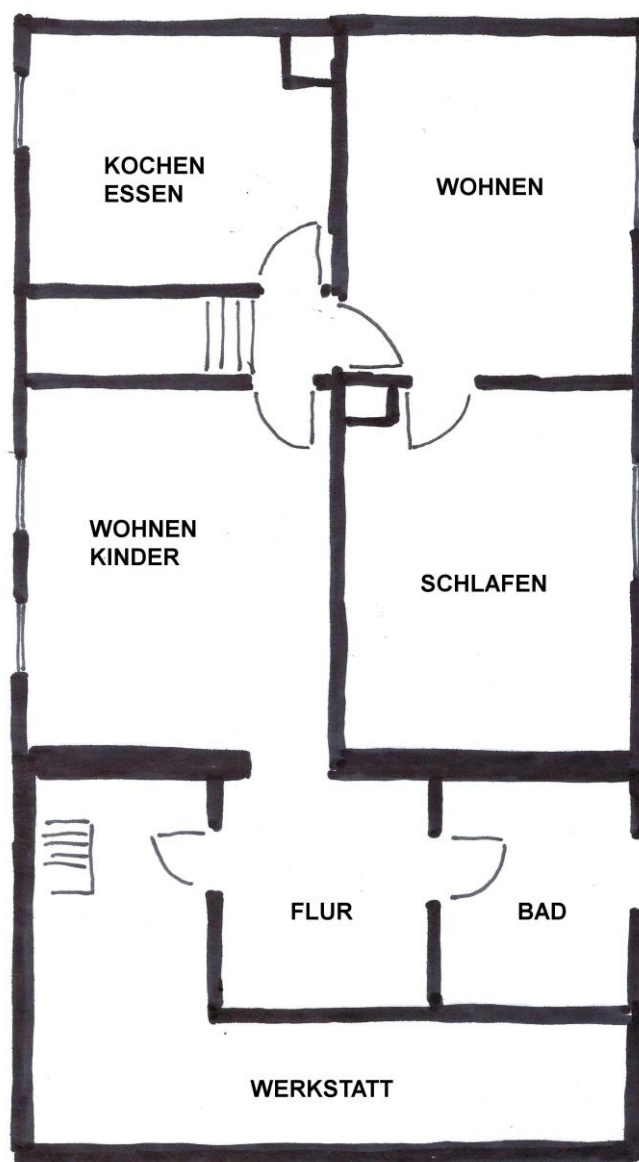
### **Besonderheiten des Obergeschosses**

Die Wohnung im Obergeschoss hat mit Ausnahme des Badezimmers eine stark veraltete Ausstattung. Außerdem ist der Boden häufiger nicht eben und an einigen Stellen sehr weich. Im Schlafzimmer variiert die lichte Raumhöhe sogar zwischen 1,88 m und 1,99 m. Der Boden muss überarbeitet werden (siehe S. 22).

Die Untersicht der Decke ist meist glatt bekleidet, sodass die Balken nicht sichtbar sind. In diesen Räumen wurden lichte Raumhöhen von rd. 1,90 m gemessen. Im neu ausgebauten Flur und im Badezimmer sind die Balken sichtbar und die lichten Raumhöhen mindestens 1,97 m und höchstens 2,42 m.

Auch diese Wohnung ist nicht vollständig abgeschlossen. Drei der Räume werden nur vom engen Treppenabsatz erreicht. Der Schlafraum kann nur durch das Wohnzimmer erreicht werden und das Badezimmer nur durch das ehemalige Kinderzimmer.

**Abbildung 10**  
**Grundriss**  
**Obergeschoss,**  
**M ca. 1 : 100**



Die Bodenbeläge bestehen aus PVC im Wohnzimmer und in der Küche, Textilbelägen im Schlafzimmer und im ehemaligen Kinderzimmer und aus diagonal verlegten großformatigen Fliesen wie im Erdgeschoss im neu ausgebauten Flur und Bad.

Das Badezimmer ist mit einer fast bodengleichen Eckdusche, einem Waschbecken, einem wandhängenden WC, einem Handtuchtrockner und einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet.

Die Fenster haben Doppelverglasung in Holzrahmen. Sie stammen nach Angaben der Eigentümer aus der Zeit um 1985.

## Garage

Der ursprüngliche Stallanbau wird derzeit als Garage und Abstellraum genutzt.

Die Außenwände der Garage bestehen im Erdgeschoss aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk. Die Wand zur Wohnung ist verputzt. Die Decke ist eine Kappendecke. Die Garage hat eine lichte Tiefe von 7,8 m, eine lichte Breite von 4,8 m und eine lichte Höhe von 2,3 m.

Der Raum über der Garage hat Außenwände aus Fachwerk. Der Raum ist offen bis in den First. Er misst in der Tiefe 8,3 m und in der Breite 5,6 m. Dieser Raum ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Hier ist ein Flur und ein Bad eingerichtet worden.

## Zustand

Grundstück und Haus sind gepflegt und befriedigend instandgehalten.

Die Ausstattung der meisten Räume im Obergeschoss ist veraltet. Hier gibt es einige weiche Stellen im Boden, die kurzfristig beseitigt werden müssen.

## Kosten der Mängelbeseitigung

Die Kosten für die Beseitigung dieser Mängel werden in Anlehnung an Schmitz et al. geschätzt.<sup>8</sup> Es wird davon ausgegangen, dass zur Beseitigung dieser Mängel die Holzbalkendecke im gesamten Wohnteil zwischen Erd- und Obergeschoss überarbeitet werden muss.

Reparatur von Holzbalkendecken: partielle Freilegung, Abbeilen bzw. Austausch geschädigter Holzteile, Verstärkung geschwächter Hölzer und Auflager, Bearbeiten von Deckenunterseiten und Oberbelägen; glatte Balkendecke instandsetzen 220,00 €/m<sup>3</sup>, (a. a. O., S. 155). Die Kosten hierfür werden geschätzt auf

$$68 \text{ m}^3 * 220,00 \text{ €/m}^2 * 1,39 = 20.794,40 \text{ €}$$

Wegen der denkmalgerechten Ausführung dieser Arbeiten in wird der Preisansatz um 30 % erhöht. Die Gesamtkosten werden geschätzt auf

$$20.794,40 \text{ €} * 1,30 = 27.032,72 \text{ €}$$

rd. **27.000 €**

<sup>8</sup> Schmitz et al., Preisstand II/2020 Index 117,7 (2015 = 100) incl. MwSt. Die Basis wurde turnusmäßig auf 2015 = 100 geändert. Der aktuell geltende Index für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart war im ersten Quartal 2024 163,3 .

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 46).

## Baujahre und Restnutzungsdauern

Das Wohnhaus ist mehr als 220 Jahre alt und auch der Stallanbau hat ein Alter von jedenfalls über 120 Jahre.

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 durchgängig eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren. Dies schreibt nunmehr auch die neue ImmoWertV in Anlage 1 vor. Das Gebäude hat demnach seine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überschritten.

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.

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

**Tabelle 2**  
**Modernisierungspunkte**

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

wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung <sup>9</sup>	1 bis 2	0,5
---	---------	-----

**Summe der Modernisierungspunkte 3,0**

Von den maximal 20 zu erreichenden Punkten setzen 8 Punkte die Verbesserung der Wärmedämmung von Dach und Außenwänden voraus. Solche Maßnahmen sind in der jüngeren Vergangenheit nicht durchgeführt worden und sind bezüglich der Außenwände wegen des Denkmalschutzes kaum umzusetzen.

Die durchgeführten Modernisierungen von Fenstern, Heizungsbrenner und Bädern liegen Jahre zurück oder waren von geringem Umfang, sodass sie meist nicht mehr oder nicht mehr mit der vollen Punktzahl anzurechnen sind.

Es ist deshalb von einem unteren Modernisierungsgrad (3,0 Punkte) auszugehen. Hierfür ist in der ImmoWertA nach Ablauf der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer angegeben von <sup>10</sup>

**15 Jahren**

Das maßgebliche fiktive Gebäudealter ist demnach anzusetzen mit

$$80 \text{ Jahre GND} - 15 \text{ Jahre RND} =$$

**65 Jahre**

und das maßgebliche fiktive Baujahr

$$\text{Wertermittlungsstichtag 2024} - 65 \text{ Jahre Gebäudealter} =$$

**1959**

### **abweichende Restnutzungsdauer**

Es gibt Vorschläge, wegen des Erhaltungsgebotes von Denkmälern eine unendliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Jardin wendet dagegen ein: „ ... auch ein unter Denkmalschutz stehendes Objekt kann bei unterlassener Instandhaltung untergehen. Alleine das Erhaltungs- und Instandhaltungsgebot garantiert keine unendliche Restnutzungsdauer. Würde man dagegen von einer unendlichen Restnutzungsdauer ausgehen, so müssten die Instandhaltungskosten noch höher angesetzt werden. Hierzu liegen jedoch im Allgemeinen keine statistisch gesicherten Daten vor. Die endliche Restnutzungsdauer negiert nicht das Erhaltungs- und Instandhaltungsgebot, vielmehr wird fiktiv von einem hohen Bauinvestitionsbedarf zum Ablauf der Restnutzungsdauer ausgegangen – der jedoch genauso wenig berücksichtigt werden kann wie ein möglicher Neubau bei einem Nicht-Baudenkmal nach Ablauf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.“ <sup>11</sup>

Allerdings ist zu bedenken, dass Grundstücke mit einem Baudenkmal nach Ablauf der Restnutzungsdauer nicht einfach einer „besseren“ Verwendung zugeführt werden können. Eine höhere Ausnutzung ist, wenn überhaupt möglich, meist mit einem hohen baurechtlichen und baulichen Aufwand verbunden.

<sup>9</sup> grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

<sup>10</sup> 3. Entwurf der Anwendungshinweise, Stand 22.12.2021, S. 81

<sup>11</sup> Jardin, Andreas. Verkehrswertermittlung eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses. In: GuG 2010 Heft 1, S. 1- 31



## Bruttogrundfläche

(BGF)

Die Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Das Bestandsgebäude ist hierfür in das Wohngebäude mit Keller und den Stallanbau zu unterteilen.

Wohnhaus mit Keller: 9,0 m x 9,5 m \* 4 Geschosse = rd. **340 m<sup>2</sup>**  
Stallanbau ohne Keller: 9,0 m x 6,0 m \* 3 Geschosse = rd. **160 m<sup>2</sup>**

## Wohnfläche

(WF)

Die Wohnflächen werden für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie werden anhand eigener Messungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

<u>Erdgeschoss</u>		<u>Obergeschoss</u>	
Küche	16,5 m <sup>2</sup>	Küche	13,0 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	17,0 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer	17,5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19,0 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	17,0 m <sup>2</sup>
Bad	<u>7,5 m<sup>2</sup></u>	Kinderzimmer	<u>20,0 m<sup>2</sup></u>
	60,0 m <sup>2</sup>		67,5 m <sup>2</sup>

Im Obergeschoss ist der Raum über der Garage teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut worden, allerdings ohne eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Das Bad hat eine Wohnfläche von 8,0 m<sup>2</sup> und der vorgelagerte Flur von 6,0 m<sup>2</sup>, insgesamt also 14,0 m<sup>2</sup>

Diese Wohnfläche wird angerechnet, weil die Einrichtung eines Badezimmers an anderer Stelle bedingt durch den Grundriss nur schwer möglich ist

Die Diele im Erdgeschoss wird als Verkehrsfläche nicht auf die Wohnfläche angerechnet.

Diesem Gutachten werden folgende Wohnflächen zugrunde gelegt:

Erdgeschosswohnung **60 m<sup>2</sup>**  
Obergeschosswohnung rd. **82 m<sup>2</sup>**

## Sonstiges

### Bodenbeschaffenheit

Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises sind die Grundstücke nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster verzeichnet.

Auch bei den Ortsbesichtigungen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Deshalb wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (Eignung als Baugrund, Altablagerungen) veranlasst. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

## **Erschließung**

Das bebaute Grundstück wird durch einen asphaltierten öffentlichen Weg östlich des Grundstücks und durch einen öffentlichen Feldweg westlich des Grundstücks erschlossen.

## **Anmerkung**

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

### 3 Wertermittlung

#### Verfahrenswahl

##### **Begründung der Verfahrenswahl**

Der Verkehrswert kann nach der ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24-26), anhand des Sachwertes (§§ 35-39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31- 34) ermittelt werden.

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“<sup>12</sup> Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren hat der örtliche Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.
- Ein- und Zweifamilienhäuser können aber auch ganz oder teilweise vermietet und damit Erträge erzielt werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis weist differenzierte Vergleichsfaktoren aus, auch für freistehende Zweifamilienhäuser.<sup>13</sup> Dies scheint auf den ersten Blick eine gute Bewertungsgrundlage. Sie leidet jedoch an einem grundsätzlichen Mangel: Die Berechnungsvorschriften für die Vergleichswerte sind zwar gut geeignet den Durchschnitt zu ermitteln, sie bieten jedoch keine Handhabe, um die Abweichungen des spezifischen Bewertungsfalls vom Durchschnitt zu berücksichtigen. Die erforderlichen Umrechnungskoeffizienten für wertrelevante Parameter sind für den Oberbergischen Kreis bisher noch nicht abgeleitet worden.
- Unbebaute Grundstücke werden auf der Grundlage von Vergleichspreisen, die als Bodenrichtwerte für definierte Zonen angegeben werden, bewertet. Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen werden deshalb im Vergleichswertverfahren bewertet.

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für das bebaute Grundstück und das Vergleichswertverfahren für die unbebauten Grundstücke zu nachvollziehbaren Verkehrswerten führen.

<sup>12</sup> Weyers, GuG 4/2002, S. 227

<sup>13</sup> GMB OBK 2024, S. 75 ff.

### 3.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird vorrangig für die unbebauten, land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke verwendet, aber auch, um den Bodenwert des bebauten Grundstücks zu ermitteln.

#### Eingangsgroßen

Das Vergleichswertverfahren ist nahezu selbsterklärend, insbesondere bei der Bodenwertermittlung: Der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert multipliziert mit der Flächengröße ergibt den vorläufigen Vergleichswert.

Allerdings ist der Bodenrichtwert auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Unter Umständen muss der vorläufige Vergleichswert an dem Grundstücksmarkt angepasst werden.

Außerdem sind besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Der Rechengang im Vergleichswertverfahren zu Bodenwertermittlung ist:

$$\begin{aligned} & \text{Flächengröße} \\ & * \text{ angepasster Bodenrichtwert} \\ & = \text{ vorläufiger Vergleichswert} \\ & \pm \text{ ggfs. Marktanpassung} \\ & \pm \text{ ggfs. Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Merkmale} \\ & = \text{ Vergleichswert} \end{aligned}$$

#### sehr unterschiedliche Bodenrichtwerte

Im Bewertungsfall unterscheidet sich der Bodenrichtwert für das bebaute Grundstück und die Bodenrichtwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen sehr stark. Die Spanne der Durchschnittswerte reicht von 1,20 €/m<sup>2</sup> bis 85 €/m<sup>2</sup>.

Zuerst wird der Bodenwert des bebauten Grundstücks ermittelt.

#### Unterteilung des bebauten Grundstücks

Dafür muss das bebaute Grundstück unterteilt werden, denn das Flurstück 5 ist 2.400 m<sup>2</sup> groß und nicht vollständig überbaubar.

- Nur die östliche, in Abbildung 11 rot unterlegte Teilfläche darf gemäß der Ortslagensatzung bis in eine mittlere Tiefe von 25 m bebaut werden. Diese Teilfläche ist 1.260 m<sup>2</sup> groß.
- Die westliche, grün unterlegte Teilfläche gehört zum Außenbereich und darf in der Regel nicht bebaut werden. Sie ist 1.140 m<sup>2</sup> groß.

## Bodenrichtwert (siehe Anlage 3)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für die Zone mit dem bebauten Bewertungsgrundstück den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 folgendermaßen an:

Bodenrichtwert	85 €/m <sup>2</sup>
Nr.	4409623
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	II
Bauweise	offen
Fläche	600 m <sup>2</sup>

Abbildung 11  
mögliche Teilung des  
bebauten Grundstücks,  
M ca. 1 : 1.000



Strichpunktlinie = mögliche Teilung unter Berücksichtigung des Mindestgrenzabstandes

## Bodenwert des bebauten Grundstücks

Das zu bewertende Flurstück 22 ist als beitragsfrei anzusehen (siehe S. 17) und in offener Bauweise zweigeschossig bebaut. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Die Baulandfläche ist mit 1.260 m<sup>2</sup> wesentlich größer als das 600 m<sup>2</sup> große Richtwertgrundstück. Hierfür empfiehlt der Gutachterausschuss einen Abschlag von mehr als 20 %. <sup>14</sup> Ein solcher Abschlag wird nicht vorgenommen, weil die

<sup>14</sup> GMB OBK 2024, S. 63

überbaubare Grundstücksfläche in zwei nahezu gleich große Bauplätze aufgeteilt werden kann (siehe Abbildung 11), deren Größe in etwa der Größe des Richtwertgrundstücks entspricht. Der Bodenwert des Baulandes wird geschätzt auf

$$85 \text{ €/m}^2 * 1.260 \text{ m}^2 = 107.100 \text{ €}$$

**rd. 107.000 €**

Das Hinterland ist als Gartenland anzusehen. Es wird durch den Bach aufgewertet und dadurch, dass im Westen ein Weg angrenzt. Als Garten genutzte Hinterlandflächen werden im Innenbereich durchschnittlich mit 46 % des Baulandpreises gehandelt. Die Standardabweichung ist mit  $\pm 32$  % sehr hoch.<sup>15</sup> Weil diese Hinterlandfläche durch die Festlegung der Ortslagensatzung gerade nicht mehr zum Innenbereich gehört, erscheint es angemessen, unter Ausnutzung der gesamten Standardabweichung den Bodenwert des Gartenlandes mit 14 % des Baulandes anzusetzen.

$$1.140 \text{ m}^2 * 85 \text{ €/m}^2 * 0,14 = 13.566 \text{ €}$$

Der Bodenwert des gesamten Flurstücks 5 wird geschätzt auf

$$107.100 \text{ €} + 13.566 \text{ €} = 120.666 \text{ €}$$

**rd. 120.700 €**

Im Ertragswertverfahren und im Sachwertverfahren wird das Flurstück 5 fiktiv geteilt, weil die Grundstücksfläche und damit der Bodenwert sonst unangemessen hoch wären. Dem südlichen, derzeit bereits bebauten Grundstücksteil wird ein Bodenwert zugeordnet von

**rd. 64.000 €**

und dem nördlichen Grundstücksteil ein Bodenwert von

**rd. 56.700 €**

### **Bodenwerte der unbebauten Grundstücke**

- Alle unbebauten Flurstücke sind vorrangig nach ihren landwirtschaftlichen Erträgen zu bewerten. Hierzu tragen auch die Hanglage, die Erschließung und eine wirtschaftliche Form bei.
- Einige Flurstücke liegen nahe an bebauten Grundstücken. Hier ist auf lange Sicht eine höherwertige Nutzung nicht ausgeschlossen.

### **Bodenwert von Grünland und Ackerflächen**

Landwirtschaftliche Flächen im Oberbergischen Kreis werden zu über 90 % als Grünland genutzt. Der örtliche Gutachterausschuss gibt hierfür den mittleren Bodenwert bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl von 37,4 an mit <sup>16</sup>

**1,50 €/m<sup>2</sup>**

Die Standardabweichung beträgt rd.  $\pm 0,5$  €/m<sup>2</sup>. In Abhängigkeit von der Bonität soll eine Preisspanne von  $\pm 10$  % zum Ausgangswert nicht überschritten werden.

<sup>15</sup> GMB OBK 2024, S. 53

<sup>16</sup> GMB OBK 2024, S. 45 ff.

Eine Aufstellung des örtlichen Gutachterausschusses zeigt, dass von 1992-2000 landwirtschaftliche Flächen mit einer Grünlandzahl von 25 für 1,13 €/m<sup>2</sup> gehandelt wurden, solche mit einer Grünlandzahl von 50 mit gut 0,10 €/m<sup>2</sup> mehr. Das Verhältnis ist in den Folgejahren ähnlich bis etwas geringer. <sup>17</sup>

Hieraus wird eine Wertabweichung vom Mittelwert abgeleitet in Höhe von

**0,03 €/m<sup>2</sup> je 5 Bonitätspunkte**

Innerhalb des im Bewertungsfall häufiger anzutreffenden Bereichs der Ertragsmesszahlen von 25-50 variieren die Bodenwerte demnach zwischen 1,42 €/m<sup>2</sup> und 1,58 €/m<sup>2</sup>. Die Bonität beeinflusst den Bodenwert nur geringfügig, meist nur um 1-2 %. Auf eine Wiedergabe im Gutachtentext wird angesichts des geringen Werteeinflusses verzichtet, gleichwohl werden die Ab- und Zuschläge in die Rechnung einbezogen.

## **Bodenwert der Waldflächen**

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs den mittleren Bodenwert an mit <sup>18</sup>

**0,50 €/m<sup>2</sup>** (Standardabweichung ±0,12 €/m<sup>2</sup>)

Die mittleren Bodenwerte für verschiedenartigen Waldarten werden angegeben mit

Laubwald **1,20 €/m<sup>2</sup>** (Standardabweichung ±0,45 €/m<sup>2</sup>)

Mischwald **1,15 €/m<sup>2</sup>** (Standardabweichung ±0,50 €/m<sup>2</sup>)

Nadelwald **0,90 €/m<sup>2</sup>** (Standardabweichung ±0,20 €/m<sup>2</sup>)

Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

Der Gutachterausschuss hat auch noch einen mittleren Bodenwert von 1,05 €/m<sup>2</sup> für gemischte land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen veröffentlicht. <sup>19</sup> Weil im Bewertungsfall die Flächenanteile bekannt sind, muss dieser Hilfwert nicht bemüht werden.

Die Flurstücke mit Wald im Süden von Geiningen konnten begangen werden. Der Aufwuchs dieser Flurstücke besteht fast vollständig aus Laubbäumen und sehr vereinzelt Gruppen von meist abgestorbenen Nadelbäumen. Der Bestand dieser Waldgrundstücke ist regionstypisch, möglicherweise etwas weniger dicht. Dafür sind sämtliche Grundstücke gut erreichbar und ohne starke Hangneigung. Insgesamt erscheint es angemessen, hierfür den mittleren Bodenwert für Laubwaldgrundstücke anzusetzen.

Das Flurstück in der Gemarkung Lichtenberg nördlich von Geiningen konnte nicht von Nahem gesehen werden, weil umgestürzte Stämme den Weg versperrten. Aus der Entfernung konnten jedoch die von Eigentümerseite gemachte Angabe, dass dort ausnahmslos abgestorbene Nadelbäume stünden, bestätigt werden. Weil das westlich angrenzende Flurstück abgeholzt ist, war die Sicht auf das zu bewertende

<sup>17</sup> GMB OBK 2007, S. 52

<sup>18</sup> GMB OBK 2024, S. 43

<sup>19</sup> GMB OBK 2024, S. 47

Flurstück frei. Der Bestand muss kurzfristig gefällt und verwertet werden. Weil die Erträge aus dem Holzverkauf häufig kaum die Verwertungskosten decken, ist es angemessen, den Wert dieses Grundstücks ohne Bewuchs anzusetzen.

### **werterhöhende Siedlungsnähe**

Grundstücke in der Nähe von Siedlungen können auf lange Sicht eine höherwertige Nutzung erhalten. Dies muss nicht unbedingt eine bauliche Nutzung sein.

Würden diese Vorteile durch die Bewertung der Grundstücke als höherwertige landwirtschaftliche Flächen berücksichtigt <sup>20</sup>, würde sich der mittlere Bodenwert von 1,50 €/m<sup>2</sup> nahezu verdoppeln auf 2,80 €/m<sup>2</sup>. Dies ist unangemessen hoch.

Am plausibelsten lässt sich die Werterhöhung mit der Standardabweichung landwirtschaftlicher Flächen begründen. Die einfache Standardabweichung beschreibt den Bereich, in dem ungefähr zwei Drittel aller Kauffälle zu erwarten sind. Die siedlungsnahen Grundstücke erhalten deshalb im Allgemeinen einen Zuschlag von

**0,50 €/m<sup>2</sup>**

- Dieser Zuschlag wird für das Flurstück 7 in Flur 45 der Gemarkung Morsbach halbiert, weil das Flurstück größer ist als die angrenzenden Wohngrundstücke und nur die Eigentümer der Wohngrundstücke ein gesteigertes Interesse am Erwerb haben. Der Zuschlag für dieses Grundstück beträgt

rd. **2.090 €**

- Trotz der Größe des Flurstücks 34 in Flur 51 der Gemarkung Hermesdorf wird wegen des Unterstandes der volle Zuschlag vergeben. Der Zuschlag beträgt

rd. **3.180 €**

- Der Zuschlag für das Flurstück 13 in Flur 49 der Gemarkung Hermesdorf wird wegen der geringen Größe und der Nachbarschaft zum Wohngrundstück in voller Höhe vergeben. Er beträgt

rd. **950 €**

### **Bodenwert der unbebauten Grundstücke**

Die unbebauten Grundstücke haben einen Bodenwert von insgesamt

**122.600 €**

Hieran haben die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünflächen und Acker) einen Anteil von rund zwei Drittel. Ein Drittel entfällt auf Wald.

Die Bodenwerte der einzelnen unbebauten Grundstücke sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

<sup>20</sup> GMB OBK 2024, S. 47



**Tabelle 3**  
**Bodenwerte**

BV-Nr.	Flur	Flurstück	Fläche	Wert des Grünlands	Wert des Waldes	Gesamtwert
<b>Gemarkung Hermesdorf</b>						
1	49	13	1.903 m <sup>2</sup>	3.749 €	—	<b>3.700 €</b>
3	51	34	6.350 m <sup>2</sup>	12.891 €	—	<b>12.900 €</b>
4	52	4	14.640 m <sup>2</sup>	7.613 €	11.224 €	<b>18.800 €</b>
5	50	41	16.340 m <sup>2</sup>	24.510 €	—	<b>24.500 €</b>
6	53	10	15.010 m <sup>2</sup>	4.217 €	14.660 €	<b>18.900 €</b>
7	53	78	5.549 m <sup>2</sup>	7.493 €	583 €	<b>8.100 €</b>
<b>Gemarkung Morsbach</b>						
1	39	2	6.134 m <sup>2</sup>	9.324 €	—	<b>9.300 €</b>
2	39	3	1.321 m <sup>2</sup>	—	1.585 €	<b>1.600 €</b>
3	45	2	7.853 m <sup>2</sup>	—	9.424 €	<b>9.400 €</b>
4	45	7	8.356 m <sup>2</sup>	10.648 €	3.393 €	<b>14.000 €</b>
<b>Gemarkung Lichtenberg</b>						
1	1	83	2.810 m <sup>2</sup>	—	1.405 €	<b>1.400 €</b>

### 3.2



### 3.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nur für das bebaute Grundstück (Flurstück 5 in Flur 51 Gemarkung Hermesdorf) angewandt.

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

#### Wohnraummiete

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt.

Die Abfrage ergab einen Mietpreis von <sup>21</sup>

für die Wohnung im Erdgeschoss	5,09 €/m <sup>2</sup> ± 1,02 €/m <sup>2</sup>
für die Wohnung im Obergeschoss	4,95 €/m <sup>2</sup> ± 0,99 €/m <sup>2</sup>

Hierbei wurde das Baujahr mit dem frühestmöglichen zur Auswahl stehenden Baujahr 1900 und das Alter der Gebäudeausstattungen für das Erdgeschoss mit 2000-2009 und für das Obergeschoss mit 1980-1989 angegeben.

Wegen des ungewöhnlich hohen Gebäudealters, der fehlenden Abgeschlossenheit der Wohnungen und der im Obergeschoss sehr gering lichten Raumhöhen müssen die Mietpreise im unteren Bereich der Spannweite angesetzt werden. Sie werden in einem ersten Schritt angesetzt mit

Wohnung im Erdgeschoss	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnung im Obergeschoss	<b>4,25 €/m<sup>2</sup></b>

Im Mietspiegel ist der durchschnittliche Mietpreis für einen Garagenstellplatz mit 45 € angegeben.

## Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 gibt für Waldbröl einen Schwerpunktmietpreis für Bestandswohnungen mit einfachem Wohnwert von 4,48 €/m<sup>2</sup> (mittlerer Wohnwert 4,88 €/m<sup>2</sup>) an. Der Schwerpunktmietpreis gilt für 70 m<sup>2</sup> große Wohnungen bei Neuvermietung. Die angenommenen Mietpreise werden hierdurch bestätigt.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in Zweifamilienhäusern einen Mietpreis von 5,5 €/m<sup>2</sup> (Standardabweichung 0,6 €/m<sup>2</sup>) an. <sup>22</sup> Unter Berücksichtigung der unterdurchschnittlichen Wohnlage und der Lage im wirtschaftlich schwächeren Teil des Kreisgebietes widerspricht diese Angabe nicht den angenommenen Mietpreisen.

## Mietertrag

Die Mieterträge sind die einzigen Erträge aus dem Grundstück, sie sind deshalb der Jahresrohertrag.

60 m <sup>2</sup> * 4,75 €/m <sup>2</sup> * 12 Monate =	3.600 €
82 m <sup>2</sup> * 4,25 €/m <sup>2</sup> * 12 Monate =	4.182 €
45 € * 12 Monate =	<u>540 €</u>
	8.322 €
	<b>rd. 8.320 €</b>

<sup>21</sup> [https://rio.obk.de/omix/mietspiegel\\_berechnung.php](https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php).

<sup>22</sup> GMB OBK 2024, S. 89

## Bewirtschaftungskosten

### **Abgrenzung zu anderen Betriebskosten**

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

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

### **Bewirtschaftungskosten der Wohnung**

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 18,6 % zu berücksichtigen. <sup>23</sup>

- 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 1,186 zu korrigieren. Wegen des erhöhten Aufwandes für die Abstimmung mit Behörden zu denkmalschutzrechtlichen Fragen wird in Anbetracht der Notwendigkeit kurz- bis mittelfristiger baulicher Verbesserungen ein Zuschlag von 50 % vergeben. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnungen und Garagen angesetzt:

$$(298 \text{ €} * 2 \text{ Einheiten} + 39 \text{ €}) * 1,186 * 1,5 = \text{rd. } 1.130 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 88 € für jeden Einstellplatz zuzüglich der Preissteigerung verwendet. Auch hier ist ein hoher Zuschlag erforderlich. Häuser in Fachwerkbauweise verursachen in der Regel auch ohne Denkmalschutz höhere Instandhaltungskosten als Mauerwerksbauten. Jardin schlägt denkmalschutzbedingte Zuschläge von 30-50 % vor. <sup>24</sup> Hier wird diese Spannweite voll ausgeschöpft.

$$(142 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 88 \text{ €}) * 1,186 * 1,5 = \text{rd. } 3.110 \text{ €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 2% des Rohertrags angenommen. Dieses wird aufgrund der ungünstigen Grundrisse verdoppelt.

$$8.320 \text{ €} * 0,04 = \text{rd. } 330 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

**4.570 €**

Die Bewirtschaftungskosten haben einen unüblich hohen, aber begründeten Anteil von 55 % am Jahresrohertrag.

<sup>23</sup> Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, März 2024 = 118,6 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.

<sup>24</sup> Jardin, Andreas. Verkehrswertermittlung eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses. In: GuG 2010, Heft 1, S. 1- 31

## Liegenschaftszinssatz

### **Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes**

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

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

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

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben 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 Liegen- schaftszinssatz für das bebaute Grundstück**

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,4 % mit Standardabweichung  $\pm 0,4$  % an.<sup>25</sup> Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kauffälle wahrscheinlich einen Liegenschaftszinssatz haben werden, der um den Betrag der Standardabweichung vom Mittelwert abweicht und demnach zwischen 1,0 % und 1,8 % liegt.

Für einen höheren Liegenschaftszinssatz sprechen:

- Der mittlere Liegenschaftszinssatz gilt undifferenziert für den gesamten Oberbergischen Kreis. Wegen der Lage im wirtschaftlich schwächeren Südtel des Kreises ist der maßgebliche Liegenschaftszinssatz etwas höher anzusetzen.
- Die Lagequalität ist unterdurchschnittlich (siehe S. 12).
- Ein weiteres wirtschaftliches Risiko stellen die Beschränkungen durch den Denkmalschutz, insbesondere die Unsicherheit bezüglich der Entscheidung der Denkmalschutzbehörde zur nachträglichen Legalisierung ungenehmigter Ausbauten dar (siehe S. 17).

Für einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz sprechen:

- Das Wohngebäude eignet sich aufgrund der relativ geringen Wohnfläche und des gestiegenen neuzeitlichen Bedarfs auch als Einfamilienhaus. Den Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser gibt der Gutachterausschuss mit 0,7 % an.

<sup>25</sup> GMB OBK 2024, S. 89

- Kurze Restnutzungsdauern legen nahe, dass die Erwerber die Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten können. Sie wirken deshalb den Liegenschaftszinssatz senkend.

Insgesamt ist es angemessen, den mittleren Liegenschaftszinssatz unverändert anzusetzen mit

**1,4 %**

## Ertragswert des bebauten Grundstücks

### **Bedeutung des Barwertfaktors (V)**

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungsstichtag gesucht.

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

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

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

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

### **Bodenwertverzinsung**

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

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

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

**Tabelle 4**  
**Ertragswert des**  
**bebauten Grundstücks**

Jahresrohertrag		8.320,00 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	./.	4.570,00 €/Jahr
= Reinertrag		3.750,00 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung		896,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		2.854,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (1,4 %, 15 Jahre)	*	13,45
= Gebäudeertragswert		38.386,30 €
+ Bodenwert (siehe S.29 )		64.000,00 €
= Ertragswert		102.386,30 €

Dies ist der Ertragswert eines fiktiv geteilten, übergroßen Grundstücks. Um den Ertragswert des gesamten bebauten Grundstücks (Flurstück 5) zu erhalten, muss noch der Bodenwert der fiktiv abgeteilten Teilfläche hinzugenommen werden (siehe S. 29)

$$102.386,30 \text{ €} + 56.700 \text{ €} = 159.086,30 \text{ €}$$

rd. **159.000 €**

Außerdem muss noch die Wertminderung infolge besonderer objektspezifischer Merkmale abgezogen werden. Dies darf jedoch erst nach einer möglicherweise erforderlichen Marktanpassung vorgenommen werden (siehe S. 22).



### 3.4 Sachwertverfahren

Auch das Sachwertverfahren wird nur für das bebaute Grundstück (Flurstück 5 in Flur 51 Gemarkung Hermesdorf) angewandt.

#### 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 Bau-schäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

#### modellkonforme Eingangsgrößen

(siehe Anlage 5)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat Faktoren für das Sachwertverfahren nach Maßgabe der ImmoWertV und in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. <sup>26</sup> Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität). <sup>27</sup>

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.

<sup>26</sup> Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

<sup>27</sup> GMB OBK 2024, S. 83

## 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.

### NHK 2010

Die Ausgangswerte für das Wohngebäude werden gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, abgeleitet aus den NHK für den Typ 1.12: freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Die an das Wohnhaus angebaute Garage wird gesondert bewertet.

**Tabelle 5**  
**Kostenkennwerte**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,6	0,4				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11
Innenwände und Türen	0,7	0,3				11
Decken und Treppen	0,2	0,8				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
sonst. techn. Ausstattung		0,3	0,7			6
<b>Kostenkennwerte (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>570</b>	<b>635</b>	<b>730</b>	<b>880</b>	<b>1.100</b>	<b>645</b>

Die hoch gewichtete Baukonstruktion (Außenwände und Dächer) hat wegen der nicht mehr zeitgemäßen Wärmedämmung und der Fachwerkbauweise eine unterdurchschnittliche Qualität.

Ähnliches gilt für die etwas schwächer gewichteten Fenster, Innenwände und Decken. Lediglich die Böden, Sanitäreinrichtungen und die Heizung haben einen durchschnittlichen Standard.

### **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 ist bezogen auf den Wertermittlungsstichtag <sup>28</sup>

I 2024

rd. **1,81**

### **Zuschlag für Zweifamilienhaus**

Im verwendeten Sachwertmodell soll für Zweifamilienhäuser ein Zuschlag von 5 % vergeben werden. Der entsprechende Umrechnungsfaktor ist

**1,05**

### **Herstellungskosten des Wohnhauses**

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 340 m<sup>2</sup> ermittelt (siehe S. 25). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$340 \text{ €/m}^2 * 645 \text{ m}^2 * 1,81 * 1,05 =$$

416.779,65 €

rd. **417.000 €**

### **Herstellungskosten des Garagenanbaus**

Der Anbau hat im Erdgeschoss eine Garage und ist im Obergeschoss teilweise wohnlich ausgebaut.

Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden üblicherweise mit 485 €/m<sup>2</sup>, mindestens aber mit 245 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Dies gilt aber für eingeschossige Bauten. Die Normalherstellungskosten eines zweigeschossigen Gebäudes niedrigen Standards mit Satteldach, wobei nur ein Geschoss wohnlich ausgebaut ist (Typ 1.02), betragen 560 €/m<sup>2</sup>. Weil nicht das gesamte Geschoss wohnlich ausgebaut ist, erscheint es angemessen, die Normalherstellungskosten hier anzunehmen mit 500 €/m<sup>2</sup>.

Die Bruttogrundfläche der Garage, des darüberliegenden Geschosses und des Dachgeschosses betragen 170 m<sup>2</sup>. Die Herstellungskosten sind

$$500 \text{ €/m}^2 * 170 \text{ m}^2 * 1,81 =$$

153.850 €

rd. **154.000 €**

### **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.

<sup>28</sup> Seit 2018 wird vom Statistischen Bundesamt die Entwicklung der Baupreise nur noch auf die Basis 2015 = 100 bezogen. Der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart ist für das 1. Quartal 2024 mit 163,3 angegeben und für das Jahr 2010 mit 90,1.

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. <sup>29</sup> Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5-7% und für aufwändigere Anlagen 8-12 % an. <sup>30</sup> Im verwendeten Modell ist die übliche Spanne 4-6 %. Hier wird der mittlere Anteil von 5 % gewählt.

$$(417.000 \text{ €} + 154.000 \text{ €}) * 0,05 = \text{rd. } \mathbf{29.000 \text{ €}}$$

### **Wertminderungen wegen des Gebäudealters**

In dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäude ist mit einem Gebäudealter von 65 Jahren anzusetzen.

Konform zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell wird die lineare Alterswertminderung verwendet. Die Alterswertminderung wird wie folgt berechnet: Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer

Die Alterswertminderung beträgt:

$$600.000 \text{ €} * 65 / 80 = \text{rd. } \mathbf{488.000 \text{ €}}$$

## Vorläufiger Sachwert

### **Tabelle 6 Vorläufiger Sachwert**

Herstellungswert der baulichen Anlagen	600.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./.
+ Bodenwert (siehe S. 29 )	<u>64.000 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>176.000 €</b>

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. 45).

<sup>29</sup> 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.

<sup>30</sup> Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2-4%, aufwändige Anlagen: 8-12%

## 4 Verkehrswerte

### besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein 2.400 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem zweigeschossigen, teilweise unterkellerten Gebäude im 18. Jahrhundert überwiegend in Fachwerkbauweise errichtet. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Haus ist in die Denkmalliste eingetragen. Es verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von rd. 140 m<sup>2</sup>. Ohne denkmalrechtliche Erlaubnis sind im Obergeschoss zusätzlich ein Flur und ein Badezimmer ausgebaut worden.

Weiterhin sind elf unbebaute Grundstücke zu bewerten, häufig sowohl Grünland als auch Wald auf einem Grundstück. Das Grünland umfasst insgesamt rd. 50.000 m<sup>2</sup> und der Wald rd. 36.000 m<sup>2</sup>. Nur einige der unbebauten Grundstücke grenzen aneinander.

### 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 Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren führen zu einem angemessenen Verkehrswert des bebauten Grundstücks.
- Das Vergleichswertverfahren wird zur Schätzung der Bodenwerte der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke verwendet (siehe S. 27).

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

- Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen variieren von Jahr zu Jahr nur geringfügig. Sie müssen deshalb nicht angepasst werden.
- Der Ertragswert des bebauten Grundstücks (S. 35 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 bebauten Grundstücks (S. 41 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden.

### Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks wurde mit 176.000 € ermittelt. Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt für diesen vorläufigen

figen Sachwert bei Wohnhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert unter 140 €/m<sup>2</sup> einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,24 an.<sup>31</sup>

Die Kaufpreise variieren häufig in einem Bereich von ±20% (a. a. O., S. 85). Wegen der unterdurchschnittlichen Lage ist es sachgerecht, den Anpassungsfaktor unter dem Durchschnitt anzusetzen. Der maßgebliche Sachwertfaktor wird deshalb in einem ersten Schritt korrigiert auf

1,20

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsgrundstücks weicht in wesentlichen Punkten vom Üblichen in dieser Bodenwertklasse ab:

- Der mittlere vorläufige Sachwert ist rd. 80 % höher als der ermittelte
- Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt fast das 2,5-fache der ermittelten.
- Die mittlere Gebäudestandardkennzahl ist mit 2,7 deutlich höher als die ermittelte mit 2,1.

Hierfür wird eine weitere Korrektur vorgenommen auf

1,10

Außerdem sind die Einschränkungen infolge des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren gehen sie erstens durch erhöhte Bewirtschaftungskosten (siehe S. 37) und zweitens durch einen erhöhten Liegenschaftszinssatz (siehe S. 38) mit einem Abschlag von insgesamt rd. 30 % in die Bewertung ein. Der maßgebliche Sachwertfaktor wird deshalb korrigiert auf

**0,77**

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$176.000 \text{ €} * 0,77 = 135.520 \text{ €}$$

Der Sachwert des gesamten bebauten Grundstücks ergibt sich aus dem vorgenannten Sachwert für die südliche Teilfläche mit dem Bestandsgebäude und dem Bodenwert in Höhe von 56.700 € für die fiktiv abgetrennte unbebaute Teilfläche im Norden.

$$135.520 \text{ €} + 56.700 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{192.000 \text{ €}}$$

## Plausibilitätsprüfung

Unter Berücksichtigung der Wertminderung durch besondere objektspezifische Merkmale in Höhe von 27.000 € (siehe S. ,) Wurden folgende Werte für das bebaute Grundstück ermittelt:

Ertragswert	<b>132.000 €</b>
Sachwert	<b>165.000 €</b>

Der Sachwert liegt 25 % über dem Ertragswert.

Dem Ertragswert kommt eine höhere Bedeutung zu, weil die Eingangsgrößen in diesem Verfahren besser überprüft werden können und plausibler sind.

<sup>31</sup> GMB OBK 2024, S. 84 f.

Im Sachwert werden das hohe Gebäudealter und die Fachwerkbauweise möglicherweise unzureichend berücksichtigt. Er weist aber auf ein höheres Potenzial des Bewertungsgrundstücks hin.

Der Verkehrswert wird deshalb aus beiden ermittelten Werten abgeleitet; dabei wird der Sachwert nur mit einem Viertel gewichtet. Weil das Bewertungsgrundstück stark vom Üblichen abweicht, wird der Verkehrswert auf zwei signifikante Stellen gerundet.

$$(132.000 \text{ €} * 3 + 165.000 \text{ €}) / 4 = 140.250 \text{ €}$$

rd. **140.000 €**

Der Verkehrswert einschließlich der Kosten für besondere objektspezifische Merkmale entspricht einem Rohertragsfaktor von 20,1 und liegt damit deutlich unter dem durchschnittlichen Wert für Zweifamilienhäuser im Oberbergischen Kreis.<sup>32</sup> Wegen der Einschränkungen durch den Denkmalschutz ist die Abweichung jedoch nicht so groß, als dass der abgeleitete Verkehrswert nicht plausibel wäre.

### **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Hermesdorf Blatt 808 unter der laufenden Nr. 2 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Hermesdorf, Flur 51, Flurstück 5, Gebäude und Freifläche, Grünland, Geiningen 31, 2.400 m<sup>2</sup>) zum Wertermittlungstichtag 11. April 2024 geschätzt auf

**140.000 €**

### **Verkehrswerte der unbebauten, land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke**

Die Verkehrswerte der unbebauten, land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke entsprechen ihren Bodenwerten (siehe Tabelle 3).

Grundbuch Hermesdorf Blatt 808

BV-Nr. <b>1</b> : Flur 49, Flurstück 13, 1.903 m <sup>2</sup>	<b>3.700 €</b>
BV-Nr. <b>3</b> : Flur 51, Flurstück 34, 6.350 m <sup>2</sup>	<b>12.900 €</b>
BV-Nr. <b>4</b> : Flur 52, Flurstück 4, 14.640 m <sup>2</sup>	<b>18.800 €</b>
BV-Nr. <b>5</b> : Flur 50, Flurstück 41, 16.340 m <sup>2</sup>	<b>24.500 €</b>
BV-Nr. <b>6</b> : Flur 53, Flurstück 10, 15.010 m <sup>2</sup>	<b>18.900 €</b>
BV-Nr. <b>7</b> : Flur 53, Flurstück 78, 5.549 m <sup>2</sup>	<b>8.100 €</b>

Grundbuch Morsbach Blatt 1364

BV-Nr. <b>1</b> : Flur 39, Flurstück 2, 6.134 m <sup>2</sup>	<b>9.300 €</b>
BV-Nr. <b>2</b> : Flur 39, Flurstück 3, 1.321 m <sup>2</sup>	<b>1.600 €</b>
BV-Nr. <b>3</b> : Flur 45, Flurstück 2, 7.853 m <sup>2</sup>	<b>9.400 €</b>
BV-Nr. <b>4</b> : Flur 45, Flurstück 7, 8.356 m <sup>2</sup>	<b>14.000 €</b>

<sup>32</sup> Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2024, S. 90 Der mittlere Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser betrug im Oberbergischen Kreis 25,8 mit Standardabweichung 2,8.

Grundbuch Lichtenberg Blatt 1449

BV-Nr. **1** : Flur 1, Flurstück 83, 2.810 m<sup>2</sup>

**1.400 €**

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

Köln, 6. Juni 2024

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf