



**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail office@sv-buero-barth.de  
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 23-B-2210

**2 K 107/23**

## **Verkehrswertgutachten - Internetfassung**

### **Zweifamilienhaus und Wohn- und Bürogebäude**

PLZ, Ort	<b>51545 Waldbröl-Brölerhütte</b>
Straße	<b>Brölerhütte 4 + 4a</b>
Ortsbesichtigung	19.09.2023
Wertermittlungsstichtag	19.09.2023



## **Verkehrswerte**

(nach § 74a ZVG)

**720.000 € + 40.000 €**

Diese Internetfassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

## Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	16
5 . Bodenwert	20
6 . Sachwert	22
7 . Ertragswert	28
8 . Lasten und Beschränkungen	33
9 . Verkehrswert (Marktwert)	34
10 . Zusätzlicher Auftrag	35

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

### 1.2 Fachliteratur

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

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

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

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

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

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

### 1.3 Abkürzungsverzeichnis

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

## 1.4 Allgemeines

### Auftraggeber

Mit Schreiben vom 17.08.2023 hat mich das Amtsgericht Waldbröl beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 2 K 107/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Brölerhütte 4 + 4a in 51545 Waldbröl-Brölerhütte" zu erstellen.

### Auftrag

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

### Zusätzlicher Auftrag

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

Wertermittlungstichtag 19.09.2023

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 19.09.2023

### Auskünfte

der Stadt Waldbröl (Planungsamt, etc.)  
des Oberbergischen Kreises (Gutachterausschuss, etc.)  
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

## 2. Grundstück

### 2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 14.08.2023)

Amtsgericht: Waldbröl Grundbuch von: Hermesdorf

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
2247	1	Hermesdorf	24	73	700 m <sup>2</sup>
2247	2	Hermesdorf	24	72	2.000 m <sup>2</sup>
					<u>2.700 m<sup>2</sup></u>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 5 zu 2) Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht
- 6 zu 2) Aufschiebend und auflösend bedingtes Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht
- 7 zu 2) Rückauffassungsvormerkung
- 8 zu 1,2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

#### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung für das Flurstück 72 vor: Es handelt sich um eine Abstandsflächenbaulast im Bereich des Anbaus an Gebäude 4 a im Bauwuch zum Flurstück-Nr. 71.

Das Flurstück 73 ist lt. Auskunft nicht im Baulastenverzeichnis geführt.

#### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Waldbröl (Internetausgabe) geführt.

#### Wohnungsbindung

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

**2.2 Lage**

Kreis	Oberbergischer Kreis
Ort	Marktstadt Waldbröl
Einwohner	rd. 20.000
Ortsteil	Brölerhütte
Kaufkraftkennziffer	85,3 (lt. IHK Köln; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 60 km Kreisstadt Gummersbach ca. 22 km Zentrum ca. 3 km (Waldbröl)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 4 ca. 12 km Bundesstraße(n) B 256 ca. 1,5 km Bahnhof ca. 12,5 km (Schladern) Bushaltestelle ca. 50 m
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Waldbröl vorhanden. Darüber hinaus in den Nachbarkommunen sowie in Gummersbach und Köln. Kindergarten ca. 1,3 km Schulen ca. 2 km (Grundschule) In Waldbröl sind alle in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie gemischt genutzte Objekte. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Mischgebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Waldbröl ist eine Kleinstadt im Süden des Oberbergischen Kreises an den Ausläufern des Höhenrückens "Nutscheid". Der Südkreis des Oberbergischen grenzt an das benachbarte Bundesland Rheinland-Pfalz an und ist aus infrastruktureller Sicht (Entfernung Bahnhöfe, BAB) als benachteiligt einzustufen. Die Fahrzeit zum Oberzentrum Köln beträgt rd. 1 Stunde. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Brölerhütte, ca. 4 km nördlich des Stadtzentrums. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öfftl. Einrichtungen sind in Brölerhütte nicht vorhanden. Der Ortsteil liegt im Homburger Bröltal von Waldbröl in Rtg. Nümbrecht an der L 339.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2021 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 3,6 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 7,5 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 42,1 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

**2.3 Beschaffenheit**

Oberfläche	leicht hängig	
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig	
	Flstck-Nr. 72	Flstck-Nr. 73
mittlere Länge	~ 48,5 m	~ 18,0 m
mittlere Tiefe	~ 41,0 m	~ 40,0 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.	
Altlasten	Lt. Auskunft des Umweltamtes des Oberbergischen Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.	
Aufbauten	Zweifamilienwohnhaus (Nr. 4) sowie Wohn- und Bürogebäude (Nr. 4 a) auf dem Flurstück-Nr. 72	

**2.4 Zulässige Nutzung**

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit M für "Gemischte Baufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. Abgrenzungssatzung "Waldbröl-Bröl" (§ 34 (4) Nr.1 BauGB).
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

**2.5 Ausgeführte Nutzung**

Das Gebäude 4 a wird von dem Eigentümer als Büro- und Wohngebäude selbst genutzt. Das Haus 4 wird von den Wohnungsberechtigten selbst genutzt. Das Flurstück-Nr. 73 wird im Zusammenhang mit dem bebauten Grundstück-Nr. 72 als Rasen- bzw. Gartenlandfläche mit Teich genutzt.

## 2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Brölerhütte" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Das Flurstück-Nr. 72 liegt im Eckbereich zur Straße "Niederhof".
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Waldbröl wurden Erschließungsbeiträge bisher nicht erhoben. Ein erstmalig endgültiger Ausbau gemäß §§ 127 ff. BauGB liegt derzeit nicht vor und ist in naher Zukunft nicht geplant.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Waldbröl sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem des Flurstück-Nr. 72 abgegolten. Das Flurstück-Nr. 73 wurde noch nicht veranlagt. Hierzu wurde mitgeteilt, dass in der Straße "Brölerhütte" in diesem Bereich kein öfftl. Abwasserkanal anliegt. Die Entwässerung des Flurstücks-Nr. 72 erfolgt in den Kanal der Straße Niederhof. Die öffentliche Entwässerung des Flurstücks-Nr. 73 ist demnach nicht vorhanden bzw. gesichert. Ob die Anbindung über das Flurstück-Nr. 72 zum öfftl. Kanal in der Straße "Niederhof" möglich wäre, kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage i.V.m. der Zustimmung des Eigentümers des Flurstückes-Nr. 72 rechtssicher beurteilt werden. Im IST-Zustand ist eine separate bauliche Nutzung aufgrund der genannten erschließungsrechtlichen Gegebenheiten formell nicht begründbar.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.



### 3. Gebäudebeschreibung

Hinweis	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.</p>
---------	--

#### 3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte und Unterlagen des Eigentümers entnommen.
--------------	---

#### 3.2 Brölerhütte 4

Gebäudetyp	Zweifamilienwohnhaus mit Garagen 1 Vollgeschoss; voll unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	~ 1954      Anbau: ~ 1966 und 1969
Umbau/Mod.	Fenster ca. 2012; Heizzentrale ca. 1997; Bad-EG ca. 2012; umfangreiche Modernisierung ca. 1999; Vinylboden im DG ca. 2022

**3.2.1 Raumaufteilung**

KG	Flur, 3 Kellerräume, HZR, Tankraum, 2 Garagen
EG	Flur, Wirtschaftsküche, Wohn- und Esszimmer mit Küche, Bad, WC, 3 Zimmer, Balkon, Dachterrasse
DG	Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer mit Balkon und Empore, 3 Schlafzimmer

**3.2.2 Konstruktion**

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton- und Holzbalkendecken
Dach	Krüppelwalmdach mit Betonpfannen

**3.2.3 Ausbau**

Fassade	Dämmputzfassaden
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und Rollläden
Hauseingangstür	Holz mit Isolierverglasung ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Fußbodenbeläge	EG: Textil-Beläge; Flur/Küche: PVC-Beläge DG: Vinyl Nassbereiche: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im DG 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC u. HW-Becken im EG 1 sep. WC im EG
Treppen	Stahlbetontreppe zum KG Naturholztreppe mit Textilbelag zum DG zum Spitzboden/Empore: Raumspartreppe

**3.2.4 Haustechnik**

Heizungsanlage	Ölzentralheizung (1994) mit 4 Kunststoffkellertanks à 2.000 l
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

**3.2.5 Sonstiges**

---

**3.2.6 besondere Bauteile  
und besondere Ein-  
richtungen**

---

**3.2.7 Barrierefreiheit:**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

**3.2.8 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern und einzelnen Bäumen; Zufahrtsbefestigung gepflastert
Einfriedung	Natursteinmauer, tlw. L-Steine; Metallzäune

**3.2.9 Nebengebäude**

---

**3.2.10 Garage(n)**

Garagen im KG mit elektr. Sektionaltoren  
offene Stellplätze  
KG: 1 Lagerraum für den Malerbetrieb

**3.2.11 Baumängel und  
Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen  
Schäden und Mängel festgestellt.

## Hinweis

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

<b>3.2.12 Energieausweis</b>	Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass durchschnittliche Energieverbrauchskennwerte für Gebäude dieser Altersklasse unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu erwarten sind.
<b>3.2.13 Unterhaltungszustand</b>	Guter und gepflegter Gesamtzustand
<b>3.2.14 Beurteilung der baulichen Anlagen</b>	Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Ausstattung ist als normal einzustufen. Das Gebäude wurde sukzessive modernisiert. Im Kellergeschoss werden Räume zu Lagerzwecken des Gewerbebetriebes genutzt.
<b>3.3 Brölerhütte 4 a</b>	
Gebäudetyp	Büro- und Wohngebäude mit Garagen, freistehend 1 Vollgeschoss; ausgebautes Dachgeschoss; nicht unterkellert
Bauweise	konventionelle Massivbauweise und Holzkonstruktion im DG
Baujahr	1982/1992/1997/2001
Umbau/Mod.	2001; lfd. Instandhaltungsmaßnahmen; Heizzentrale 2019
<b>3.3.1 Raumaufteilung</b>	
EG	Diele, Büro mit 2 Zimmern und Vorraum, WC, Doppelgarage, Heizungsraum, Tankraum, 2 Kellerräume, Carport
DG 1	Diele, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Kachelofen, Duschbad, Balkon
DG 2	Flur, Bad, Küche, 3 Zimmer, Balkon
DG 1/DG 2	versetzte Ebenen
<b>3.3.2 Konstruktion</b>	
Außenwände	massives Mauerwerk; DG: Sichtfachwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Filigrandecken
Dach	Holzstängeldach mit Betonpfannen

**3.3.3 Ausbau**

Fassade	Putzfassaden; Sichtfachwerk
Fenster	Holz mit Isolierverglasung und Sprossenteilung; Rollläden
Hauseingangstür	Naturholz mit Isolierverglasung und Seitenteil
Innentüren	Naturholztüren in Futter und Bekleidung; FH-Türen
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich bzw. Strukturputz
Deckenbehandlung	Putz, Tapete, Anstrich
Fußbodenbeläge	vorwiegend Terracottafliesen; tlw. Parkett und Textilbeläge Garage: Fliesen Bad/WC: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Eckbadewanne, Dusche, WC u. HW-Becken im DG 1 Duschbad im DG 1 sep. WC im EG  Die Nassbereiche sind entsprechend den typischen Ausstattungskriterien der Modernisierungszeit zuzuordnen.
Treppen	Stahlbetontreppen mit Granitstufen; Raumpartreppe

**3.3.4 Haustechnik**

Heizungsanlage	Gaszentralheizung überw. als Fußbodenheizung; tlw. konventionell im DG zzgl. elektr. Fußbodenheizung im Bad
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage (Standspeicher); Anschlüsse für Solarthermie vorhanden
Elektro	gute Ausführung
Wasser/Abwasser	übliche Ausstattung für Gebäude dieser Baualtersklasse

**3.3.5 Sonstiges**

---

**3.3.6 besondere Bauteile  
und besondere Ein-  
richtungen**

---

**3.3.7 Barrierefreiheit:**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

**3.3.8 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern und Bäumen; Zufahrtsbefestigungen in Asphalt; gepflasterter Zugang mit Eingangsüberdachung
Einfriedung	Natursteinmauer, tlw. L-Steine; Metallzäune

**3.3.9 Nebengebäude**

---

**3.3.10 Garage(n)**

massive Doppelgarage mit elektr. Sektionaltoren  
zzgl. massivem Doppelcarport (im Gebäude; gepflastert);  
offene Stellplätze auf dem Grundstück

**3.3.11 Baumängel und Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt.

Hinweis

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

**3.3.12 Energieausweis**

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass durchschnittliche Energieverbrauchskennwerte für Gebäude dieser Altersklasse unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu erwarten sind.

**3.3.13 Unterhaltungszustand**

Das Gebäude weist insgesamt einen guten und gepflegten Unterhaltungszustand auf

**3.4 Flurstück-Nr. 73**

Dieses Grundstück wird derzeit im Zusammenhang mit dem Flurstück-Nr. 72 als Rasenfläche genutzt. Neben der Teichanlage, Folienschwimmbaden und Holzgartenhaus befindet sich nordöstlich ein Holzunterstellgebäude für Gartengeräte. Hierfür liegt kein baurechtlicher Nachweis vor, so dass deshalb nachfolgend kein separater Wertansatz berücksichtigt wird. Insgesamt handelt es sich bei diesem Grundstück um Rohbauland, da für eine separate bauliche Nutzung die Erschließung (hier: Kanal) nicht gesichert ist.

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

Wohnhaus: ("Altbau")	Bruttogrundfläche	548,13 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche - EG	136,62 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche - DG	<u>112,04 m<sup>2</sup></u>	
		248,66 m <sup>2</sup>	
	bebaute Fläche	200,17 m <sup>2</sup>	
Wohnhaus: (mit Büro)	Bruttogrundfläche	489,26 m <sup>2</sup>	
	Nutzfläche - Büro	61,48 m <sup>2</sup>	} 181,66 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche - Lager/Ga.	120,18 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche	<u>180,93 m<sup>2</sup></u>	
		362,59 m <sup>2</sup>	
	bebaute Fläche	244,63 m <sup>2</sup>	
	GRZ - IST	0,22	(Flstck-Nr. 72)
Gebäudekenndaten	Whs. (Altbau)		Whs./Büro (ohne Lager/Ga.)
	BGF / WNfl.	2,20	2,02

## **4. Wertermittlungsverfahren**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

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

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

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

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

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

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

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

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



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

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

#### 4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

#### **4.7 Verfahrenswahl**

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Büro- und Wohngebäude bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von zwei Gebäuden auf einem Grundstück mit insgesamt 4 Einheiten vorwiegend aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

	Geb. 4	Geb. 4 a
Ursprungsbaujahr	~ 1954/1966/1969	1982/1992/1997/2001
Anbau/Aufstockung	1966/1969	2001
Modernisierung	~ 1999/2012	2001
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre	50 Jahre

Die Faktoren für die Alterswertminderung ergeben sich demnach zu:

Geb. 4	40 Jahre	/	80 Jahre	=	0,5000
					entspricht rd. 50,00 %
Geb. 4 a	50 Jahre	/	80 Jahre	=	0,6250
					entspricht rd. 37,50 %

## 5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Es handelt sich um 2 separate Grundstücke, die im Zusammenhang genutzt werden. Gemäß ZVG sind jedoch Einzelwerte je Grundstück zu ermitteln. Eine separate Vermarktung des Flurstücks-Nr. 73 ist aufgrund der Lage und Größe möglich. Aufgrund von wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten sollte dieses jedoch nicht erfolgen.

Der Grundbesitz liegt planungsrechtlich innerhalb der Ortslage gemäß § 34 BauGB.

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

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

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

Bröl/Brölerhütte/Thierseifen 130 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; o; II; 700 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wesentlichen wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

### 5.1 Flurstück-Nr. 73

Dieses Flurstück wird im Zusammenhang mit dem bebauten Flstck-Nr. 72 als Rasen- und Erholungsfläche genutzt. Neben einem Holzgartenhaus und Folienschwimmbaden befindet sich ein aufwendig gestalteter Gartenteich auf dem Grundstück. Für den Holzunterstand liegt kein baurechtlicher Nachweis vor.

Planungsrechtlich liegt es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Tatsächlich ist eine separate Bebaubarkeit nicht gegeben, da an diesem Grundstück kein öfftl. Kanal anliegt. Dieser befindet sich in der Straße Niederhof, der nur über das vorgelagerte Flurstück-Nr. 72 bzw. deren Kanalanschluss über Pumpeneinrichtungen erreichbar wäre. Ob diesem Anschluss mit der Prüfung notwendiger Rohrdimensionierung zugestimmt würde, kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage rechtssicher beurteilt werden. Derartige Anfragen überschreiten den Umfang einer Verkehrswertermittlung. Aufgrund der Risiken und erhöhten Kosten im Falle einer Baureifmachung wird die derzeitige Rohbaulandqualität dieses Grundstückes mit rd. 35 % des Richtwertniveaus angenommen. Für die vorhandenen Anlagen auf dem Grundstück wird ein pauschaler Zuschlag von rd. 10.000 € als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert, der in diesem Fall auch als Verkehrswert anzuhalten ist, ergibt sich somit zu:

$$35 \% \quad \text{von} \quad 130 \text{ €/m}^2 = 45,50 \text{ €/m}^2 \quad \text{oder rd.} \quad 45 \text{ €/m}^2$$

FlStck-Nr. 73:	700 m <sup>2</sup>	x	45 €/m <sup>2</sup>	=	31.500 €	
zzgl. vorhandene Anlagen					+ 10.000 €	
						41.500 €
					oder rd.	<b>40.000 €</b>

## 5.2 Flurstück-Nr. 72

Dieses Grundstück mit insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mit 2 separaten Gebäuden bebaut. Gemäß ImmoWertV handelt es sich um baureifes Land. Fiktiv erfolgt die Bewertung je Gebäude mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> zugehöriger Grundstücksteilfläche. Eine Realteilung ist aufgrund der Anordnung der Gebäude offensichtlich nicht möglich.

Insgesamt ist die jeweilige Teilfläche mit 1.000 m<sup>2</sup> deutlich größer als das fiktive Richtwertgrundstück mit 700 m<sup>2</sup>. In Anlehnung an Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses für abweichende Grundstücksgrößen ergibt sich folgende Anpassung:

$$y = (-0,0342) \times F + 124,8$$

hier

$$y_{700} = 100,86 \quad (\text{BRW})$$

$$y_{1000} = 90,6 \quad (\text{Grundstück})$$

angepasster Bodenrichtwert

$$130 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 90,6 / 100,86 = 116,78 \text{ €/m}^2$$

$$\text{rd.} \quad 117 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert je Teilfläche:} \quad 1.000 \text{ m}^2 \quad \times \quad 117 \text{ €/m}^2 = 117.000 \text{ €}$$

$$\text{rd.} \quad \mathbf{117.000 \text{ €}}$$

Der Bodenwert je Teilfläche ergibt sich somit zu rd. 117.000 € bzw. insgesamt zu 234.000 €.

## 6. Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

Hinweis:

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

**6.1 Teilfläche zu Haus-Nr. 4**

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Wohnhaus	548 m <sup>2</sup>	700	383.600 €
<b>Gesamt</b>	<b>548 m<sup>2</sup></b>		<b>383.600 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten III/2023 : (Index 178,2 ) = 683.575 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 683.575 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 40 Jahre

Alterswertminderung (linear) : 50,00 % - 341.788 €

Alterswertminderungsfaktor : 0,5000

vorläufiger Zeitwert = 341.787 €

Außenanlagen (pauschal) : 5,0 % + 17.089 €

358.876 €

**6.1.1 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 358.876 €

aus 5. Bodenwert (Teilfläche) 117.000 €

**vorläufiger Sachwert 475.876 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Die Auswertungen sind nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertes differenziert ermittelt worden. Bei vergleichbarem Bodenwertniveau ist für einen Sachwert von 425.000 € für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 0 % veröffentlicht. Für noch höhere Sachwerte liegen bei diesem Bodenwertniveau keine Analysen vor. Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Die Auswertungen dokumentieren einen Rückgang der Faktoren zu den Vorjahren. Da die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit wachsenden Darlehenszinsen, Kostenerhöhungen in allen Bereichen und der gestiegenen Inflationsrate das Risiko für Kaufinteressenten deutlich erhöht, ist die Anwendung des Sachwertfaktors nicht ohne Weiteres anwendbar. Der Gutachterausschuss weist in dem Hinweis zu den Auswertungen (Seite 84 des Grundstücksmarktberichtes 2023) darauf hin, dass es sich um Durchschnittswerte handelt, von denen im Einzelfall nicht unerhebliche Abweichungen festgestellt wurden. Aufgrund der weiteren Reduzierung von Vertragsabschlüssen auf dem Immobilienmarkt und der Unsicherheiten in Bezug auf Zinsentwicklungen und Baukostensteigerungen wird ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,80 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$475.876 \text{ €} \quad \times \quad 0,80 \quad = \quad 380.701 \text{ €}$$

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

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

Vorläufiger Sachwert	(objektspezifisch angepasst)	380.701 €
Schäden und Mängel		
wirtsch. Wertminderung		
Besondere Bauteile		
Besondere Einrichtungen		
Bes. Außenanlagen		
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Zeitwert Garage(n)		
Zeitwert Nebengebäude		
Sonstige Bodenwerte		
	Summe	380.701 €
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>381.000 €</b>



**6.2 Teilfläche zu Haus-Nr. 4 a**

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

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Büro- und Wohngebäude	489 m <sup>2</sup>	750	366.750 €
<b>Gesamt</b>	<b>489 m<sup>2</sup></b>		<b>366.750 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten III/2023 : (Index 178,2 ) = 653.549 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 653.549 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 50 Jahre

Alterswertminderung (linear) : 37,50 % - 245.081 €

Alterswertminderungsfaktor : 0,6250

vorläufiger Zeitwert = 408.468 €

Außenanlagen (pauschal) : 5,0 % + 20.423 €

428.891 €

**6.2.1 Vorläufiger Sachwert**

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 428.891 €

aus 5. Bodenwert (Teilfläche) 117.000 €

**vorläufiger Sachwert 545.891 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Für gemischt genutzte Objekte, wie im vorliegenden Fall, liegen keine Auswertungen zur Sachwertanpassung vor. Deshalb wird sich an den vorgenannten Analysen orientiert und ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 0,80 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$545.891 \text{ €} \quad \times \quad 0,80 \quad = \quad 436.713 \text{ €}$$

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

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

Vorläufiger Sachwert	(objektspezifisch angepasst)	436.713 €
Schäden und Mängel		
wirtsch. Wertminderung		
Besondere Bauteile		
Besondere Einrichtungen		
Bes. Außenanlagen		
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Zeitwert Garage(n)		
Zeitwert Nebengebäude		
Sonstige Bodenwerte		
	Summe	436.713 €
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>437.000 €</b>

### 6.3 Zusammenstellung

Aus den vorstehenden nutzungsbezogenen fiktiven Einzelbeurteilungen der Gesamtimmobilie ergibt sich folgender Gesamtsachwert:

Teilfläche zu Haus-Nr. 4	=	381.000 €
Teilfläche zu Haus-Nr. 4 a	=	437.000 €
Summe		<u>818.000 €</u>
	oder rd.	<b>820.000 €</b>

Für Immobilien dieser Größenordnung mit 2 separaten Objekten auf einem Grundstück wird sich nur ein eingeschränkter Käuferkreis interessieren. Deshalb wird im vorliegenden Fall ein zusätzlicher Risikoabschlag von rd. 10 % in der Sachwertermittlung als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der marktangepasste Sachwert zum Flstck-Nr. 72 ergibt sich somit zu:

$$820.000 \text{ €} \quad ./\quad 10 \% \quad = \quad 738.000 \text{ €} \quad \text{oder rd.}$$

**740.000 €**

## 7. Ermittlung des Ertragswertes

### Rohertrag

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

### Bewirtschaftungskosten

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

### Reinertrag

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

### Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 für Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % +/- 0,6 % veröffentlicht. Für Dreifamilienhäuser sind 2,5 % +/- 0,9 % und für gemischt genutzte Grundstücke 3,1 % +/- 1,4 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. Im Jahr 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Oberbergischen Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Zweifamilienhäuser bei 3,7 % +/- 1,4 %. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,00 % für den Bereich des Gebäudes 4 und 4,00 % für den Bereich des Gebäudes 4 a als angemessen und marktgerecht erachtet.

**Barwertfaktor**

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

**Gezahlte Mieten und Pachten**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer bzw. den Wohnungsberechtigten selbst genutzt.

**Marktgerechte Mieten und Pachten**

Für den Oberbergischen Kreis liegt ein Mietspiegel aus dem Jahr 2023 vor. Er dient als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ist online unter [rio.obk.de/omix](http://rio.obk.de/omix) abrufbar.

Dieser wird bei den Mietansätzen angemessen berücksichtigt. Zusätzlich wird das Mietniveau benachbarter Kommunen und Kreise angemessen berücksichtigt wie auch Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öffentl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG, etc.). Zusätzlich werden Internetrecherchen hinzugezogen.

In Anlehnung an diese Veröffentlichungen und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

**Mieteinheit**Teilfläche Gebäude 4

Whg. - EG	5,50 €/m <sup>2</sup> /Wfl.	Whg. - DG	5,80 €/m <sup>2</sup> /Wfl.
Garagen	30,00 €/St.		

Teilfläche Gebäude 4 a

Büro - EG	7,00 €/m <sup>2</sup> /Nfl.	
Lager - EG	3,00 €/m <sup>2</sup> /Nfl.	(= Garagen)
Whg. - DG	5,60 €/m <sup>2</sup> /Wfl.	





### 7.3 Zusammenstellung

Aus den vorstehenden Einzelertragswertermittlungen ergibt sich folgender Gesamtwert für das Flstck-Nr. 72:

Teilfläche Gebäude 4	=	340.000 €
Teilfläche Gebäude 4 a	=	381.000 €
Summe		<u>721.000 €</u>
	oder rd.	<b>720.000 €</b>



## 8. Lasten und Beschränkungen

### Abteilung II

- 5 zu 2) Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht
- 6 zu 2) Aufschiebend und auflösend bedingtes Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht
- 7 zu 2) Rückauflassungsvormerkung
- 8 zu 1,2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Eintragungen zu 7 und 8 sind nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

Die Verkehrswertermittlung gemäß ZVG hat lastenfrei zu erfolgen. Deshalb erfolgt an dieser Stelle keine Beurteilung der wertrelevant zu berücksichtigenden Wohn- und Mitbenutzungsrechte. Der Werteeinfluss durch diese Rechte wird dem Auftraggeber separat zur Verfügung gestellt. Danach kann beurteilt werden, ob diese Rechte in Abhängigkeit der Rangstelle im vorliegenden Verfahren tatsächlich wertrelevant zu berücksichtigen sind oder nicht.

### Baulast

Die eingetragene Abstandsflächenbaulast ist im vorliegenden Fall nicht von wertrelevanter Bedeutung, da sich diese im Bauwich zur Nachbargrenze befindet.

## 9. Verkehrswert

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

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzten Objekten steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Flurstück-Nr. 72 ein mit 2 Gebäuden bebautes Grundstück mit insgesamt 4 Einheiten. Deshalb ist der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle. Der Verkehrswert von vorwiegend unbebauten Grundstücken, wie das Flurstück-Nr. 73, ist unmittelbar aus dem ermittelten Bodenwert abzuleiten.

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

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

### Flurstück-Nr. 72

**720.000 €**

(in Worten: Siebenhundertzwanzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.178 €/m <sup>2</sup> /WNfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	18,2
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	16,3 % (rentierlich)

### Flurstück-Nr. 73

**40.000 €**

Aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten sollten die beiden vorgenannten Grundstücke nicht getrennt voneinander vermarktet werden.

## 10. **Zusätzlicher Auftrag**

### 10.1 **Betriebseinrichtungen**

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

### 10.2 **Mieter**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer bzw. den Wohnungsberechtigten selbst genutzt.

### 10.3 **Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet: **Brölerhütte 4 + 4a  
51545 Waldbröl**

### 10.4 **Wohnungsbindung**

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

### 10.5 **Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Waldbröl sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem des FlStck-Nr. 72 abgegolten. Das FlStck-Nr. 73 wurde noch nicht veranlagt. Hierzu wurde mitgeteilt, dass in der Straße "Brölerhütte" in diesem Bereich kein öfftl. Abwasserkanal anliegt. Die Entwässerung des Flurstücks-Nr. 72 erfolgt in den Kanal der Straße Niederhof. Die öffentliche Entwässerung des Flurstücks-Nr. 73 ist demnach nicht vorhanden bzw. gesichert. Ob die Anbindung über das Flstck-Nr. 72 zum öfftl. Kanal in der Straße "Niederhof" möglich wäre, kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage i.V.m. der Zustimmung des Eigentümers des Flurstückes-Nr. 72 rechtssicher beurteilt werden. Im IST-Zustand ist eine separate bauliche Nutzung aufgrund der genannten erschließungsrechtlichen Gegebenheiten formell nicht begründbar.

### 10.6 **Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Waldbröl wurden Erschließungsbeiträge bisher nicht erhoben. Ein erstmalig endgültiger Ausbau gemäß §§ 127 ff. BauGB liegt derzeit nicht vor und ist in naher Zukunft nicht geplant.

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

Hennef, 22.12.2023

Dipl.-Ing. Herbert Barth

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