

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Freistehendes Einfamilienhaus**

Adresse **51580 Reichshof
Barbarossastr. 10**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 109/23**

Wertermittlungstichtag **12. Oktober 2023**



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

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

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	14
Sonstiges	21
3 Wertermittlung	22
Verfahrenswahl	22
Bodenwert	23
3.1 Ertragswertverfahren	23
Rohertrag	24
Bewirtschaftungskosten	25
Liegenschaftszinssatz	26
Ertragswert	27
3.2 Sachwertverfahren	29
Herstellungswert der baulichen Anlagen	30
Vorläufiger Sachwert	32
4 Verkehrswert	33

Anlagen

Anlage 1	Fotos	3 Fotos
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 15.09.2023	1 Seite
Anlage 4	(Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Lageplan) entfällt	
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	8
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 100.000	8
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 15.000	9
Abbildung 4	Barbarossastraße, Blickrichtung Ost	9
Abbildung 5	Barbarossastraße, Blickrichtung West	10
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 7	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 3.000	13
Abbildung 8	Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 100	15
Abbildung 9	Grundriss Obergeschoss, M ca. 1 : 100	16

Tabellen

Tabelle 1	Modernisierungspunkte	18
Tabelle 2	Ertragswert	28
Tabelle 3	Kostenkennwerte	30
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	32

Übersicht

Freistehendes Einfamilienhaus in 51580 Reichshof – Eckenhagen, Barbarossastr. 10	
rd. 800 m ² großes Grundstück mit einem freistehenden, zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus in Fachwerkbauweise, wahrscheinlich vor 1900 errichtet, anrechenbare Wohnfläche rd. 100 m ²	
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer wegen unterbliebener Modernisierungen (keine Zentralheizung) und typischer Nachteile von Fachwerkbauten (niedrige Räume, kleine Fenster) nur noch 10 Jahre	
maßgebliches fiktives Baujahr	1953
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	12.10.2023

Bodenwert des 768 m ² großen Grundstücks	117.000 €
---	-----------

Jahresrohertrag	6.110 €
Bewirtschaftungskosten	24%
Gebäudereinertrag je Jahr	rd. 4.050 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 10 Jahre, Liegenschaftszinssatz 0,5 %)	9,73
Ertragswert	<u>156.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	157.000 €
Sachwertfaktor	1,20
Sachwert	<u>188.000 €</u>

Verkehrswert	167.000 €
---------------------	------------------

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 06.07.2023, Geschäfts-Nr. 2 K 109/23; beauftragt mit Schreiben vom 18.08.2023.

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51580 Reichshof, Ortsteil Eckenhagen, Barbarossastraße 10
Zu bewerten ist ein rd. 800 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus. Das Haus wurde wahrscheinlich vor 1900 in Fachwerkbauweise errichtet. Es hat eine anrechenbare Wohnfläche von rd. 100 m².

gegenwärtige Nutzung Das gesamte Grundstück ist an eine Familie mit Kindern vermietet.
Der Mieter betreibt einen Service für die Sanierung baulicher Anlagen. Als seine Geschäftsadresse hat er zwar das zu bewertende Grundstück angegeben, Betriebseinrichtungen wurden jedoch nicht festgestellt. Auch der Umfang von Flächen für Lager- oder Büronutzung entspricht einer üblichen Wohnnutzung.
Zubehör, das mit zu schätzen gewesen wäre, wurde nicht angetroffen.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Grundbuchs vom 21.08.2023
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Eckenhagen Blatt 3237
ist als Eigentümer eingetragen
N. N., geboren am
für das Grundstück Eckenhagen Flur 24

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3656	Gebäude- und Freifläche, Barbarossastraße 10	768 m ²

Die angegebene Adresse stimmt mit der Objektanschrift überein.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen am 12.10.2023 im Beisein des Mieters durchgeführt.

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

Die anderen Verfahrensbeteiligten reagierten auf die schriftlichen Einladungen zur Teilnahme an der Ortsbesichtigung nicht.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 12.10.2023, der Tag der Ortsbesichtigung.

Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 20.10.2023 abgeschlossen.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 21.08.2023
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 15.09.2023
- Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Reichshof über das Planungsrecht im Oktober 2023
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Reichshof über die Erschließungssituation vom 16.09.2023
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächenkatasters vom 21.09.2023 und im Baulastenverzeichnis vom 15.09.2023
- mündliche Auskünfte während des Ortstermins

wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2017) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom

Februar 2005

- (GMB OBK 2023) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2023 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2019/2020, 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
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 22. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2014/2015
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2022

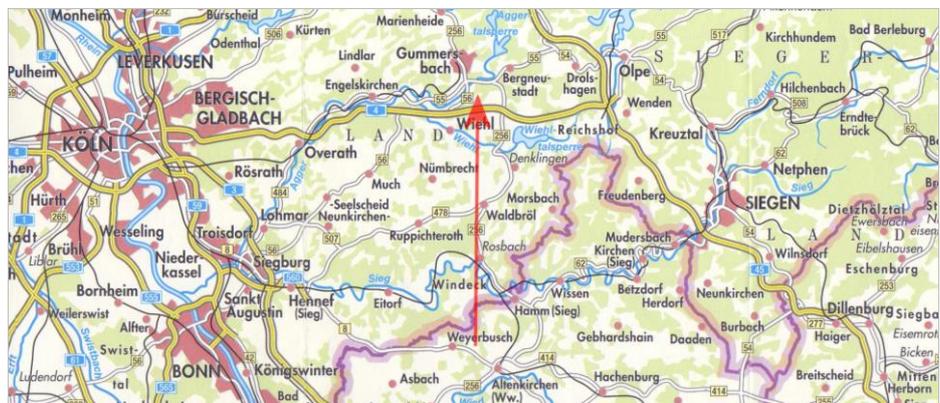
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

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

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

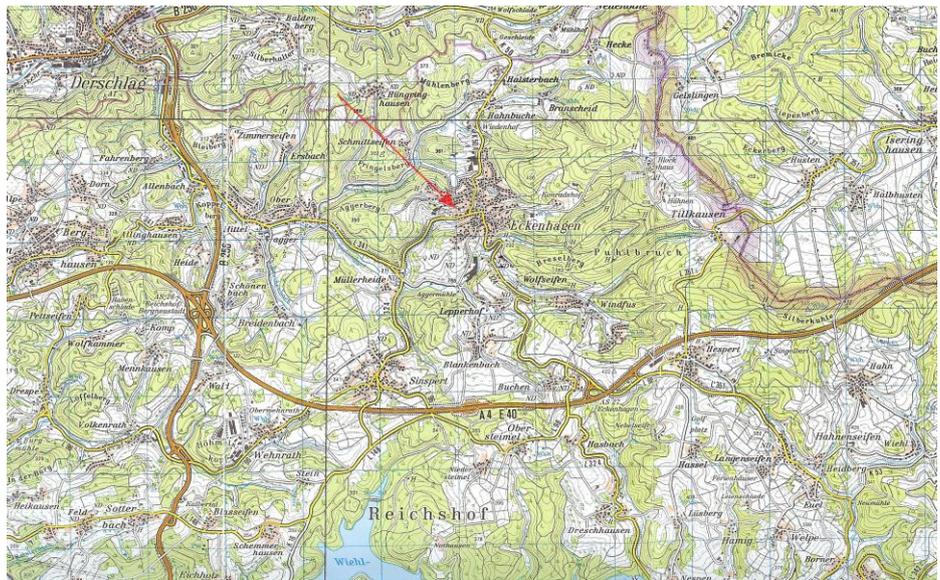


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

in der Ortsmitte von Eckenhagen, 10 km nordöstlich von Denklingen, der als Zentrum fungierenden Ortschaft der Gemeinde

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 100.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

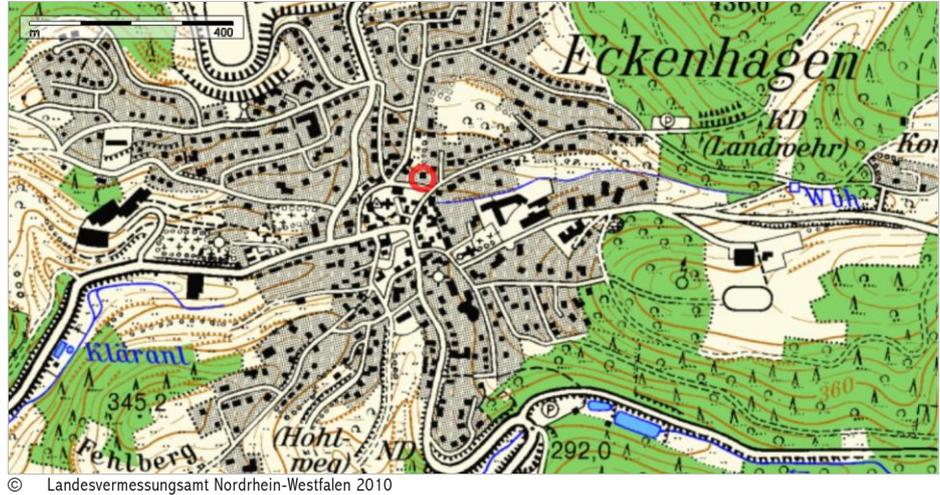
Entfernungen

zu den Zentren von Bergneustadt 4 km, von Gummersbach 9 km, von Wiehl 10 km, von Olpe 12 km, von Bonn und von Köln 50 km, jeweils Luftlinie

Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle ca. 300 m entfernt, mit dem Bus zum nächstgelegenen Bahnhof in Gummersbach in ca. 30 Minuten
- zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof/Bergneustadt) 5 km

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 15.000



Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß gut zu erreichen.

Parkplätze

In der Nähe gibt es einige öffentliche Abstellmöglichkeiten für Pkw. Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es bedingt durch die Stützmauer nur einen Stellplatz.

Abbildung 4
Barbarossastraße,
Blickrichtung Ost

Haus Nr. 10 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch überwiegend zweigeschossige, historische Gebäude vorwiegend in Fachwerkbauweise sowie durch eine Kirche und ein Gemeindehaus geprägt.

**Abbildung 5
Barbarossastraße,
Blickrichtung West**

Haus Nr. 10 ist mit dem
Pfeil gekennzeichnet.

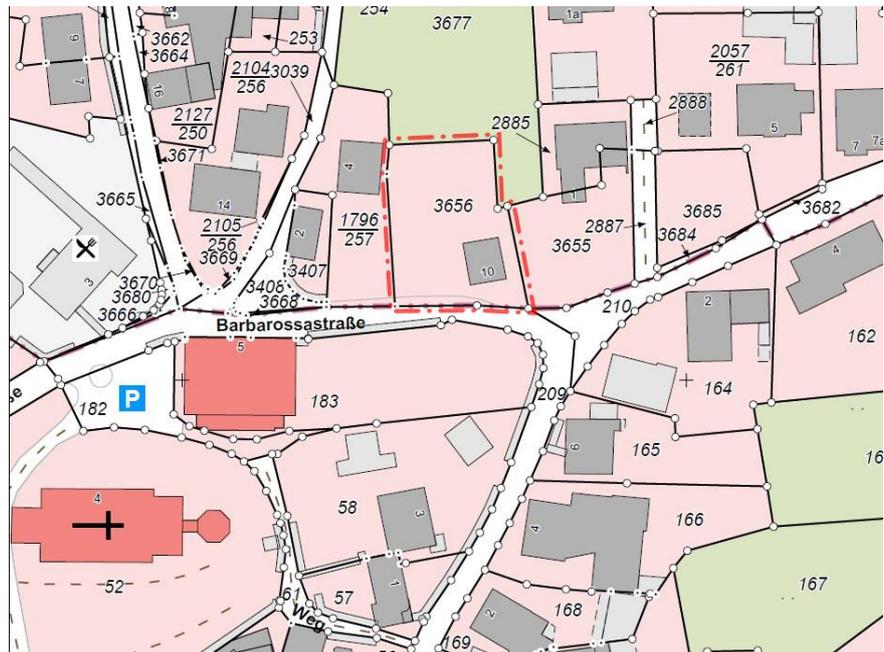


Immissionen

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

**Abbildung 6
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500**

(siehe Anlage 3)



© Gemeinde Reichshof 2023

**Grundstückszuschnitt
und Ausnutzbarkeit**

Das Grundstück hat eine nahezu rechteckige, gut nutzbare Form. Die Straßen-
frontlänge beträgt 26 m, die Grundstücksbreite 20-26 m und die Grundstückstiefe
rd. 30 m .

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden zur Straße um bis zu ca. 5 m ab.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist wahrscheinlich möglich (siehe S.
Fehler! Textmarke nicht definiert.).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 155 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 23 und Anlage 2).

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

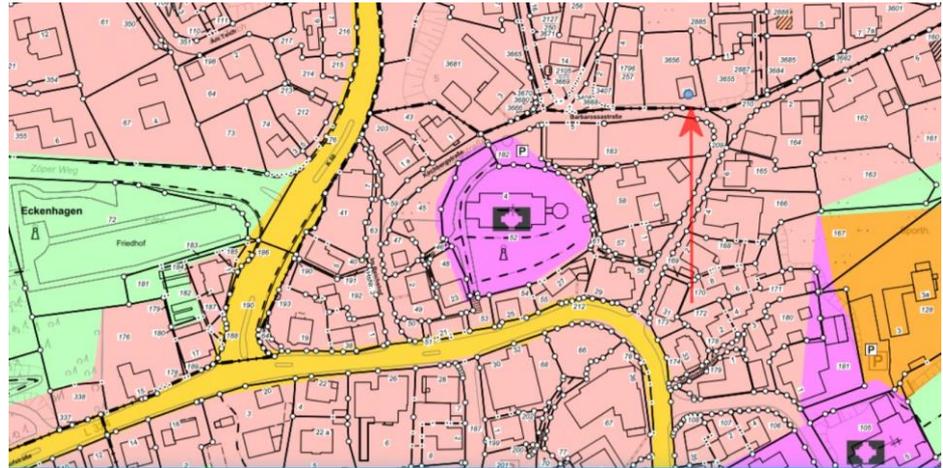
² GMB OBK 2023, S. 59 In den Ortsteilen Denkingen und Eckenhagen der Gemeinde Reichshof werden für Wohnbauflächen in guten Lagen 160 €/m² gezahlt und in mittleren Lagen 120 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

Vermietung	Haus und Grundstück sind seit zwei Jahren an eine Familie mit Kindern vermietet.
Baulasten	Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zu dem Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.
Lasten und Beschränkungen	Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält keine Eintragung außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, der aber nicht wertrelevant ist, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen.
Baugenehmigungen	<p>Nach Auskunft der Gemeinde Reichshof gibt es bei der Gemeindeverwaltung keine Unterlagen zum bestehenden Wohnhaus.</p> <p>Die Bauakte enthält lediglich eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines zusätzlichen Neubaus auf dem Grundstück. Dieses Gesuch wurde vor der Erteilung eines Bescheids zurückgezogen.</p>
Baurecht	<p>Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 7). Es liegt vollständig im Bereich einer Satzung zur Ortslagenabgrenzung. Damit gehört es eindeutig zum Siedlungsbereich und darf deshalb bebaut werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vereinfacht ausgedrückt besagt diese Vorschrift, dass Neu- und Umbauten dann genehmigt werden können, wenn sie den Bauten in der Nachbarschaft ähneln.³</p> <p>Verglichen mit anderen Grundstücken in diesem Siedlungsbereich ist das Bewertungsgrundstück baulich gering ausgenutzt. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes oder ein deutlich größerer Neubau ist sehr wahrscheinlich möglich.</p> <p>Das Bestandsgebäude ist nicht in die Denkmalliste aufgenommen. Änderungen müssen deshalb nicht den Vorschriften des Denkmalschutzes genügen.</p> <p>Allerdings werden an Änderungen des Bestandsgebäudes oder an einen Neubau gestalterische Anforderungen gestellt, die dem historisch gewachsenen Ensemble genügen.</p>

³ § 34 Abs. 1 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...

Abbildung 7
Flächennutzungsplan,
M ca. 1 : 3.000



abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Reichshof teilte mit, dass für das Grundstück „Barbarossastraße 10 ... ein Erschließungsbeitrag ... noch nicht erhoben worden ist. ... Zurzeit ist ein Ausbau ... von der Gemeinde nicht konkret geplant. Es können keine zahlenmäßigen Angaben über einen zukünftig zu erwartendem Beitrag gemacht werden.“

Erfahrungsgemäß vermeidet die Gemeinde nicht unbedingt erforderliche Straßenbaumaßnahmen. Außerdem erschwert die historisch gewachsene Bebauung den üblichen Ausbau von Straßen. Deshalb, und weil die Straßen und Plätze am Bewertungsgrundstück keinen Instandsetzungsbedarf erkennen lassen, wird hier kein wertmindernder Betrag für einen möglicherweise zukünftig anfallenden Erschließungsbeitrag angesetzt.

Außerdem fallen nach Angaben der Gemeinde Beiträge für die öffentliche Abwasseranlage und die öffentliche Wasserversorgungsanlage nicht mehr an.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Unterlagen über die ursprüngliche Bauausführung und spätere Änderungen gibt es bei der Gemeindeverwaltung nicht.

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

Fotos

Ein Foto der Ansicht von der Barbarossastraße befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1.

Bauweise und Ausstattung

- zwei Vollgeschosse, unterkellert, Dachgeschoss

Über den Gebäudebestand gibt es keine Bauakte oder sonstige Unterlagen. Bei der Ortsbesichtigung wurden Folgendes vorgefunden:

- Außenwände: Das Haus ist vollständig in Fachwerkbauweise errichtet. Die südliche Giebelwand und die westliche Wand sind mit Naturschiefer bekleidet, die nördliche Wand mit Kunststoffplatten in Schiefer-Nachbildung. Im Osten liegt das Fachwerk mit verputzten Ausfachungen frei. Nach Angaben des Mieters, der einen Renovierungsservice betreibt, sind nicht wenige Teile des Fachwerks marode.
- Bodenbeläge: überwiegend Laminatbeläge in Holznachbildung, in der Küche großformatige diagonal verlegte Bodenfliesen, Fliesen auch im Bad im Erdgeschoss. Der Boden fühlt sich beim Begehen an mehreren Stellen schwammig an.
- Heizung: Im Winter wird mit mobilen Gasheizgeräten geheizt. An einigen Stellen im Haus sind Strahlungswärmeplatten befestigt. Sie werden kaum genutzt, weil sie angeblich zu heiß werden. Einzelöfen, die mit Holz oder anderen festen Brennstoffen betrieben werden können, können nicht angeschlossen werden, weil der Kamin nach Angaben des Mieters mit Leitungen belegt ist.
- Decken: Holzbalkendecken
- Treppen: Holztreppe
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
- Fenster: schlichte Fenster mit weißen Kunststoffrahmen und Doppelverglasung. Das Einbaujahr ist nicht bekannt.
- Innentüren: glatte Türblätter und passende Zargen. Es gibt nur wenige Innentüren.
- Freiflächen: Die an das Haus unmittelbar angrenzenden Flächen sind hauptsächlich mit Betonsteinen im Läuferverband gepflastert. Im Winkel zwischen der Nordwestwand und dem Wintergarten befindet sich ein Sitzplatz. Eine

niedrige Bruchsteinmauer begrenzt die gepflasterten Flächen im Norden. Der folgende Rasen steigt deutlich an.

- Eine weitere Stützmauer aus Bruchsteinen mit Höhen von rd. 1-2 m begrenzt das Grundstück im Süden.

Skizzen der Grundrisse

Die Skizzen wurden von mir auf Grundlage der selbst gemessenen Innenmaße der einzelnen Räume erstellt. Sie sollen lediglich die Lage der Räume zueinander und die ungefähre Lage der Fenster und Türen zeigen.

Besonderheiten des Kellergeschosses

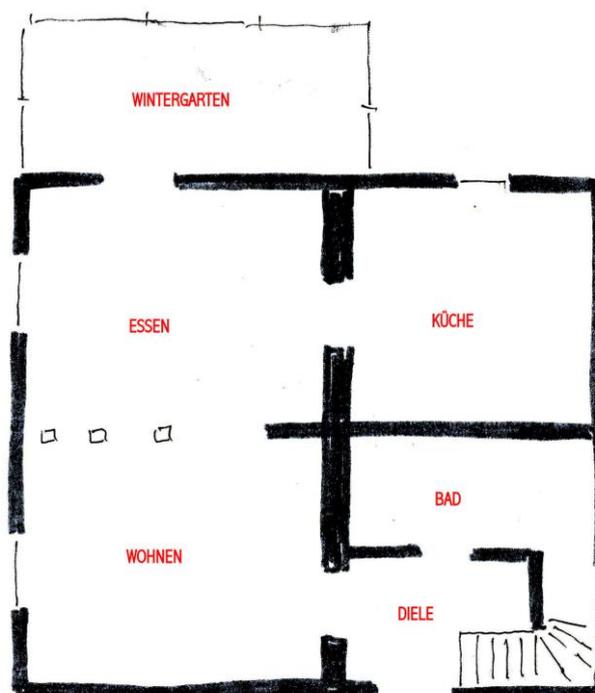
Der Keller konnte nur vom Eingang aus gesehen werden. Der einzige Zugang befindet sich in der südlichen Wand (siehe Foto 1 in Anlage 1).

Wahrscheinlich ist das gesamte Wohnhaus unterkellert. Der nordwestliche Raum enthält nach Angaben des Mieters noch Reste einer alten Ölheizung.

Die Wände des Kellers bestehen aus Bruchsteinen, die Decke ist angeblich eine Holzbalkendecke. Weil die Unterseite mit Brettern bekleidet ist, konnte diese Angabe nicht überprüft werden. Die lichte Raumhöhe beträgt unter 2 m.

Der vordere Kellerraum hat in der Mitte keine Wand. Hier sind zwei Stützen eingebaut worden, offensichtlich nachträglich. Dies deutet darauf hin, dass die Decke über dem Kellergeschoss tatsächlich eine Holzbalkendecke ist und das Haus statische Probleme hat.

Abbildung 8
Grundriss Erdgeschoss,
M ca. 1 : 100



Besonderheiten des Erdgeschosses

Hinter der Hauseingangstür gibt es eine kleine Diele. Geradeaus befindet sich der Eingang zum Badezimmer, rechts die Treppe ins Obergeschoss und links der Eingang zum Wohnraum und zum angrenzenden Essraum. Die Küche hat keinen

eigenen Eingang, sondern ist nur über den Wohn-/Essraum zugänglich. Der Wohnraum und der Essraum sind nur durch das freigelegte Ständerwerk des Fachwerks getrennt.

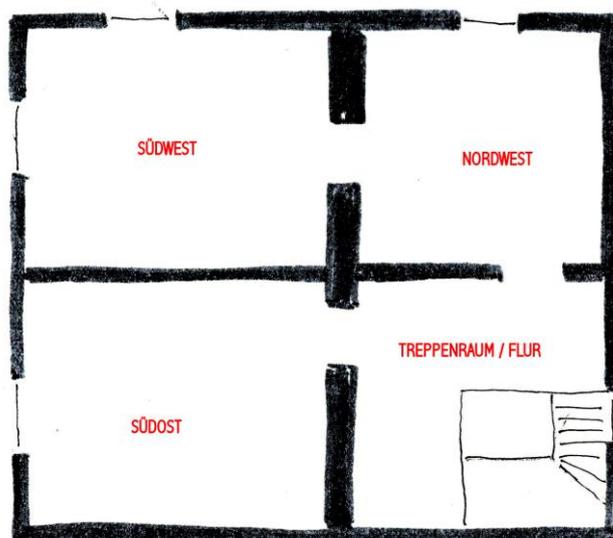
In allen Räumen im Erdgeschoss (mit Ausnahme des Wintergartens) sind die schwarz lackierten Balken der Decken sichtbar. Die lichten Raumhöhen zwischen den Balken betragen ca. 2,2 m und unter dem Balken ca. 2,1 m.

Das Bad ist sehr schmal und wird nur über ein kleines Fenster belüftet. Es enthält eine nahezu bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, ein Waschbecken, ein WC und in einer Nische eine Waschmaschine

Nach Angaben des Mieters war der Boden in der Diele durch einen Wasserschaden, der von der Dusche verursacht worden ist, so marode, dass er eine neue OSB-Platte und einen Kunststoffbelag einbauen musste.

Der westliche Anbau ist ein Wintergarten. Nach Süden ist er mit Wohnraumfenstern mit normaler Brüstungshöhe geschlossen, nach Westen mit bodentiefen, feststehenden Fensterelementen und nach Norden mit einem bodentiefen Fensterelement und einer Fenstertür. Die Fenster bestehen aus weißen Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung. Die Decke hat eine lichte Raumhöhe von 2,0-2,5 m. Die Untersicht ist mit naturfarbenen Nut- und Federbrettern bekleidet. Der Boden besteht aus Terrassendielen mit Fugen angeblich auf einem Schotterbelag.

Abbildung 9
Grundriss
Obergeschoss,
M ca. 1 : 100



Besonderheiten des Obergeschosses

Vom offenen Treppenraum gelangt man in den südöstlichen und in den nordwestlichen Raum. Der südwestliche Raum ist ein gefangener Raum und nur durch den nordwestlichen Raum erreichbar.

Die Decke zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss ist wegen eines Wasserschadens vollständig erneuert worden. Sie besteht aus naturfarbenen Balken und darüberliegenden naturfarbenen Dielen. Eine Wärme- oder Trittschalldämmung gibt es nicht.

Besonderheiten des Dachgeschosses

Das Dachgeschoss ist mit einer Luke abschließbar und über eine feststehende sehr schmale Treppe erreichbar. Diese ist keinesfalls als Rettungsweg geeignet.

Die Dachschrägen reichen bis an den First. Sie sind angeblich wärmedämmend und mit naturfarbenen Brettern bekleidet. Der Boden besteht aus OSB-Platten. Der Raum wirkt durch den zentral stehenden Kamin und durch zwei Ständerreihen mit 2,8 m Abstand in Längsrichtung sehr unruhig.

Der Raum wird über nur ein Wohnraumfenster ohne nennenswerte Brüstung belüftet.

Dieser Raum ist wegen der unzureichenden Treppe, der ungenügenden Belichtung und der fehlenden Absturzsicherung am Fenster nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet. Kinder sollten diesen Raum nicht ohne Aufsicht benutzen.

Zustand

Haus und Grundstück vermitteln einen überwiegend gut gepflegten Eindruck.

Hiermit scheint die Instandhaltung nicht Schritt halten zu können. Mehrfach wurden weiche Stellen im Boden festgestellt. Es ist nicht sicher, dass die Undichtigkeiten an der Dusche dauerhaft behoben sind. An einem Fenster im Obergeschoss demonstrierte der Mieter, dass er die Wand mit den Händen deutlich sichtbar herausdrücken kann. Das passt zu seiner Einschätzung, dass das Fachwerk an mehreren Stellen marode sei. Auch die nachträglich eingebauten Stützen im Keller weisen auf statische Probleme hin.

Insgesamt entspricht das Gebäude nicht zeitgemäßen Anforderungen:

- Die Räume sind insbesondere im Erdgeschoss selbst für ein Fachwerkgebäude ungewöhnlich niedrig. Das erschwert nicht nur die Möblierung.
- Die geringe Anzahl relativ kleiner Fenster belichtet die Räume nur unzureichend.
- In jedem Geschoss gibt es gefangene Räume, die nur durch andere Räume erreicht werden können.
- Das Bad ist eng und wird durch ein sehr kleines Fenster nur schlecht belüftet. Es gibt kein separates WC.
- Das Haus hat keine Zentralheizung. Die Strahlungsheizkörper sind an ungeeigneten Stellen angebracht und grundsätzlich bei beengten Verhältnissen nachteilig. Weil der Kamin mit Leitungen belegt ist, können keine Einzelöfen aufgestellt werden.

Diese Mängel und Nachteile können wohl nur durch eine umfassende Sanierung - möglicherweise eine Kernsanierung - behoben werden. Erfahrungsgemäß bietet Fachwerk häufig Überraschungen, wenn es freigelegt wird. Das ist ein ernst zu nehmendes wirtschaftliches Risiko.

Häufig erreichen oder übersteigen die Kosten der Vollmodernisierung von Fachwerkbauten die Kosten für den Neubau zeitgemäßer Wohngebäude. ⁴ Deshalb ist

⁴ Schmitz et al., S. 35 Die Baukosten für die Vollmodernisierung von Fachwerkhäusern schlechten Zustands wird mit durchschnittlich 3.500 €/m² Wohnfläche und eines mittleren Zustands mit 2.750 €/m² angegeben (Preisstand II/2020). Der Baupreisindex ist seitdem bis III/2023 von 117,7 auf

der Abbruch des Bestandsgebäudes und ein Neubau erwägenswert.

Hier wird davon ausgegangen, dass das Wohngebäude noch einige Jahre mit deutlichen Abstrichen am Wohnkomfort genutzt werden kann. Die Wohnqualität wird mit der Zeit weiter abnehmen. Aufwendige Instandhaltungsmaßnahmen werden in der verbleibenden Zeit kaum noch durchgeführt werden. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird frei geschätzt auf

5-10 Jahre

Die übliche Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird im Folgenden beschrieben.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus wurde wahrscheinlich vor 1900 gebaut. Das Gebäude hat demnach zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von

über 120 Jahren

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

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

Selbst 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 1
 Modernisierungspunkte**

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	gewählt
Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung	4	2	2	1	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	0,5

160,6 gestiegen. Die Preissteigerung um 36 % hebt die vorgenannten Modernisierungskosten auf rd. 4.800 €/m² bzw. 3.700 €/m² an.

Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	0,5
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ⁵	1 bis 2				0

Summe der Modernisierungspunkte 2

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 oder haben eine nicht dokumentierte, möglicherweise unzureichende Qualität. Die durchgeführten Modernisierungen von Fenstern und des Badezimmers 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 (2 Punkte) auszugehen. Hierfür ist in der ImmoWertA eine Restnutzungsdauer angegeben von ⁶

15 Jahren

Diese Restnutzungsdauer ist für das Bestandsgebäude unrealistisch. Sie kommt dadurch zustande, dass selbst ohne Modernisierungspunkte die Restnutzungsdauer nach Ablauf der Gesamtnutzungsdauer mit 12 Jahren angesetzt wird. Hierbei wird eine ausreichende Instandhaltung und damit einhergehende übliche Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung unterstellt. Aus den oben genannten Gründen wird hier die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt mit

10 Jahre

Das maßgebliche fiktive Gebäudealter ist demnach anzusetzen mit

$$80 \text{ Jahre GND} - 10 \text{ Jahre RND} =$$

70 Jahre

und das maßgebliche fiktive Baujahr

$$\text{Wertermittlungsstichtag 2023} - 70 \text{ Jahre} =$$

1953

⁵ grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

⁶ 3. Entwurf der Anwendungshinweise, Stand 22.12.2021, S. 81

Brutto-Grundfläche
(BGF)

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

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt bei einer geschätzten Grundfläche des Erdgeschosses von 56 m²:

$$56 \text{ m}^2 * 4 \text{ Geschosse} = \mathbf{224 \text{ m}^2}$$

Die Bruttogrundfläche des eingeschossigen Wintergartens beträgt:

$$\mathbf{13 \text{ m}^2}$$

Wohnfläche
(WF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird aus eigenem Aufmaß in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

<u>Erdgeschoss</u>		<u>Obergeschoss</u>	
Diele	3,5 m ²	Treppenraum/Flur	7,0 m ²
Bad	3,5 m ²	Raum Südost	11,5 m ²
Essen	11,0 m ²	Raum Nordwest	9,5 m ²
Wohnen	11,0 m ²	Raum Südwest	<u>11,5 m²</u>
Küche	10,0 m ²		39,5 m ²
Wintergarten	6,5 m ²		
Terrasse	<u>5,0 m²</u>	<u>Dachgeschoss</u>	7,0 m ²
	50,5 m ²		

- Die Wohnflächen in den Durchgangsräumen (im Erdgeschoss Ess- und Wohnraum, im Obergeschoss der Raum im Nordwesten) werden in Anlehnung an Sprengnetter um 10 % reduziert. ⁷
- Der Wintergarten ähnelt einem Wohnraum, allerdings mit einem minderwertigen Bodenbelag. Er verfügt wie der Rest des Hauses über keine Heizung. Er wird in Anlehnung an Sprengnetter mit 65 % seiner Fläche angerechnet.
- Terrassen werden üblicherweise mit bis zu einem Viertel ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Die Terrasse im Erdgeschoss ist vor Einblicken geschützt in Form und Größe gut nutzbar und nach Westen ausgerichtet. Sie wird deshalb mit 25 % auf die Wohnfläche angerechnet.
- Der Raum im Dachgeschoss wird wegen des unterdurchschnittlichen Innenausbaus, der Nutzungseinschränkungen durch zahlreiche Stützen und den Kamin sowie der Bedenken hinsichtlich der Nutzbarkeit in Anlehnung an Sprengnetter mit 25 % seiner Fläche angerechnet.

Diesem Gutachten wird folgende Wohnfläche zugrunde gelegt:

$$50,5 \text{ m}^2 + 39,5 \text{ m}^2 + 7,0 \text{ m}^2 \mathbf{97 \text{ m}^2}$$

⁷ Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Bd. IV, 1/15/5/1: Berücksichtigung von „Sonderflächen“ bei der Wohnflächenberechnung

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

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

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Barbarossastraße erschlossen. Wegen der Stützmauer an der Barbarossastraße kann das Grundstück nicht befahren werden.

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 neuen 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.“⁸ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren werden nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Das Sachwertverfahren kann deshalb hier nicht ohne Einschränkung angewandt werden.
- Einfamilienhäuser können aber wie im Bewertungsfall auch vermietet 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 Einfamilienhäuser.⁹ 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.

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

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

⁸ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

⁹ GMB OBK 2023, S. 77

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

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

Bodenrichtwert	155 €/m ²
Nr.	4021623
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Fläche	600 m ²

Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück ist faktisch beitragsfrei (siehe S. 13), liegt in einem Wohngebiet und ist freistehend bebaut. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Es ist allerdings mit 768 m² größer als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt hierfür einen Abschlag von 2 %. ¹⁰

Der Bodenwert des Grundstücks wird geschätzt auf

$$155 \text{ €/m}^2 * 768 \text{ m}^2 * 0,98 = 116.659,20 \text{ €}$$

rd. **117.000 €**

¹⁰ GMB OBK 2023, S. 63

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

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

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

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

Mietspiegel

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Für die Abfrage wurde das fiktive Baujahr 1953 (siehe S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**) eingegeben und, dass die Wohnungsausstattung einem Modernisierungsstand von

1990-1999 entspricht. Die Abfrage ergab einen Mietpreis von ¹¹

5,70 €/m² ± 1,14 €/m²

Wegen der Mängel und Nachteile (siehe S. 17) wird der Mietpreis in einem ersten Schritt eingeordnet bei

5,25 €/m²

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 macht für Reichshof keine Angaben. Für die Kreisstadt Gummersbach gibt er einen Schwerpunktmietspreis für Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert von 6,05 €/m² (mittlerer Wohnwert 4,80 €/m²) an. Der Schwerpunktmietspreis gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung. Angesichts der überdurchschnittlichen Wohnlage einerseits und der unterdurchschnittlichen Ausstattung andererseits wird der angenommene Mietpreis hierdurch bestätigt.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in Einfamilienhäusern mit einem Bodenrichtwert ab 135 €/m² einen Mietpreis von 5,8 €/m² (Standardabweichung 0,6 €/m²) an. ¹² Unter Berücksichtigung der Ausstattungsmängel und der baulichen Nachteile wird auch hierdurch der angenommene Mietpreis bestätigt.

Mietertrag

Weil der Erlös aus der Vermietung der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, bildet die Mieteinnahme den Jahresertrag. Die Mieteinnahme beträgt:

97 m² * 5,25 €/m² * 12 Monate 6.111 €

rd. **6.110 €**

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

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 17,8 %

¹¹ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹² GMB OBK 2023, S. 87

zu berücksichtigen. ¹³

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

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

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche zuzüglich der Preissteigerung verwendet. Allerdings werden nur drei Viertel dieses Betrags angerechnet, weil aufwändige Maßnahmen in der kurzen verbleibenden Restnutzungsdauer - soweit es geht - vermieden werden.

$$97 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1,178 * 0,75 = \text{rd. } 1.000 \text{ €}$$

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

$$6.110 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 120 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

1.470 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 24 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozent-

¹³ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Sept. 2023 = 117,8. Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

punkt im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10 %.

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

verwendeter Liegenschaftszinssatz

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit Bodenrichtwerten ab 135 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,6 % mit Standardabweichung ±0,4 % an. ¹⁴ Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 0,2-1,0 % zu erwarten sind.

Die Lage ist überdurchschnittlich und das Grundstück ist nach Form und Größe gut nutzbar. Dies ist wirtschaftlich vorteilhaft und spricht für einen niedrigen Liegenschaftszinssatz. Auch eine kurze Restnutzungsdauer wird üblicherweise mit einer Verringerung des Liegenschaftszinssatzes verbunden.

Die Instandsetzungsbedürftige Bausubstanz stellt bei Fachwerkbauten ein erhöhtes Risiko dar und spricht für die Anhebung des Liegenschaftszinssatzes.

Allerdings dominiert der Bodenwertanteil sehr deutlich den Anteil der baulichen Anlagen am Verkehrswert. Als maßgeblicher Liegenschaftszinssatz wird deshalb ein leicht unter dem mittleren Liegenschaftszinssatz liegender Wert angesetzt.

0,50 %

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors

(V)

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

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

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

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

¹⁴ GMB OBK 2023, S. 87

Bodenwertverzinsung

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

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

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

Tabelle 2 Ertragswert

Rohertrag		6.110,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	1.470,00 €/Jahr
= Reinertrag		4.640,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		585,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		4.055,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (0,5 %, 10 Jahre)	*	9,73
= Gebäudeertragswert		39.455,15 €
+ Bodenwert (siehe S. 23)		117.000,00 €
= Ertragswert		156.455,15 €
		rd. 156.000 €

3.2 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

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

Eingangsgrößen

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

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

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

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

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

modellkonforme Eingangsgrößen

(siehe Anlage 5)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat Faktoren für das Sachwertverfahren nach Maßgabe der ImmoWertV und in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ¹⁵ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität). ¹⁶

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.

¹⁵ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

¹⁶ GMB OBK 2023, 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 (95 %) und Typ 1.23 eingeschossig mit Flachdach (5 %).

Das teilausgebaute Dachgeschoss wird mit einem separaten Ausbauszuschlag berücksichtigt.

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 3
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,8			0,2		23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,6	0,4			11
Innenwände und Türen	0,8	0,2				11
Decken und Treppen	0,2	0,8				11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung	1,0					9
sonst. techn. Ausstattung		0,7	0,3			6
Kostenkennwerte (€/m²)	588	655	753	907	1.134	652

Die hoch gewichtete Baukonstruktion (Außenwände und Dächer) und die Fenster haben wegen der nicht mehr zeitgemäßen Wärmedämmung eine unterdurchschnittliche Qualität. Einzelne Elemente wie die teilweise Verschieferung sind überdurchschnittlich.

Die anderen Ausstattungen weisen einen überwiegend unterdurchschnittlichen Standard auf.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war bezogen auf die Basis 2010 = 1,00: ¹⁷

III 2023

rd. **1,78**

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 237 m² ermittelt (siehe S. 20). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$652 \text{ €/m}^2 * 237 \text{ m}^2 * 1,78 = 275.052,72 \text{ €}$$

Die Wohnfläche des Dachgeschosses mit einer Mindestraumhöhe von 1,5 m wurde mit 28 m² ermittelt. Der Zuschlag für den begonnenen Ausbau wird frei geschätzt auf 500 €/m² Wohnfläche. Es ergeben sich folgende zusätzliche Herstellungskosten:

$$500 \text{ €/m}^2 * 28 \text{ m}^2 * 1,78 = 24.920 \text{ €}$$

Die Gesamtherstellungskosten des Wohnhauses werden geschätzt auf

$$275.052,72 \text{ €} + 24.920 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{300.000 \text{ €}}$$

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ¹⁸ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5-7% und für aufwändigere Anlagen 8-12 % an. ¹⁹ Im verwendeten Modell ist die übliche Spanne 4-6 %. Hier wird wegen der Stützmauern und der insgesamt niedrigen Herstellungskosten ein Anteil von 8 % gewählt.

$$300.000 \text{ €} * 0,08 = \mathbf{24.000 \text{ €}}$$

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 70 Jahren anzusetzen.

¹⁷ 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 3. Quartal 2023 mit 160,6 angegeben und für das Jahr 2010 mit 90,1.

¹⁸ 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.

¹⁹ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2-4%, aufwändige Anlagen: 8-12%

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

Die Alterswertminderung beträgt:

$$324.000 \text{ €} * 70 / 80 = \text{rd. } \mathbf{284.000 \text{ €}}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 4	Herstellungswert der baulichen Anlagen	324.000 €
Vorläufiger Sachwert	– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./ 284.000 €
	+ Bodenwert (siehe S. 23)	<u>117.000 €</u>
	vorläufiger Sachwert	157.000 €

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren benutzt (siehe S. 33).

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 800 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus. Das Haus wurde wahrscheinlich vor 1900 in Fachwerkbauweise errichtet. Das Haus verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von rd. 100 m².

Aufgrund unterbliebener Modernisierungen (keine Zentralheizung) und typischer Nachteile von Fachwerkbauten (niedrige Räume, kleine Fenster) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf nur noch 10 Jahre geschätzt.

Definition des Verkehrswertes

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

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

- Das Vergleichswertverfahren scheidet aus (siehe S. 22).
- Das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren führen zu einem angemessenen Verkehrswert.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 24 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 in der Regel nicht notwendig.
- Der Sachwert des Grundstücks (S. 29 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wurde mit 157.000 € ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert bei Wohnhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert über 135 €/m² einen Sachwertfaktor von 1,50 an.²⁰ Dieser durchschnittliche Sachwertfaktor muss gegebenenfalls sachverständig angepasst werden.

Das Bewertungsobjekt weicht in mehreren Punkten vom Durchschnitt ab: Die Wohnfläche ist mehr als ein Drittel kleiner, die Restnutzungsdauer um fast 40 Jah-

²⁰ GMB OBK 2023, S. 84

re geringer und der Gebäudestandard wesentlich schlechter. Das führt dazu, dass der vorläufige Sachwert durch den Bodenwert mit 74 % dominiert wird, während er im Durchschnitt 26 % beträgt.

Die Kaufpreise variieren bei dem anzunehmenden hohen Bodenrichtwertniveau häufig in einem Bereich von $\pm 25\%$ (a. a. O., S. 86). Wegen der Mängel und Nachteile (siehe S. 17) ist es sachgerecht, den Anpassungsfaktor unter dem Durchschnitt anzusetzen. Der maßgebliche Sachwertfaktor wird deshalb vermindert auf

1,20

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$157.000 \text{ €} * 1,20 =$$

rd. **188.000 €**

Plausibilitätsprüfung

Folgende Werte wurden ermittelt:

Ertragswert

156.000 €

Sachwert

188.000 €

Der Ertragswert liegt zwar 17 % unter dem Sachwert, in ihrer Größenordnung liegen die beiden Werte aber nahe genug beieinander, um sich gegenseitig zu bestätigen. Die Werte werden deshalb als plausibel angenommen.

Dem Ertragswert kommt hier eine hohe Bedeutung zu: Zum einen ist das Grundstück vermietet und zum anderen sind die im Ertragswertverfahren verwendeten Parameter besser nachvollziehbar.

Wegen der starken Abweichungen des Bewertungsobjekts vom Üblichen wird der Verkehrswert aus dem Mittelwert der beiden verwendeten Verfahren abgeleitet, wobei der Ertragswert doppelt gewichtet wird.

$$(156.000 \text{ €} * 2 + 188.000 \text{ €}) / 3 =$$

rd. **167.000 €**

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Eckenhagen Blatt 3237 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Eckenhagen, Flur 24, Flurstück 3656, Gebäude- und Freifläche, Barbarossastraße 10, 768 m²) zum Wertermittlungsstichtag 12. Oktober 2023 geschätzt auf

167.000 €

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

Köln, 21. Oktober 2023

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf