



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

**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

digitale Ausfertigung

2 K 111/23

GUTACHTEN

zum Objekt

Kapellenweg 17

51545 Waldbröl - Brenzingen



Dieses Gutachten beinhaltet insgesamt 44 Seiten.

Davon entfallen 15 Seiten auf 6 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	19
6 . Sachwert	20
7 . Ertragswert	23
8 . Lasten und Beschränkungen	26
9 . Verkehrswert (Marktwert)	27
10 . Zusätzlicher Auftrag	28

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 18.08.2023 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 2 K 111/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Kapellenweg 17 in 51545 Waldbröl - Brenzingen" 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 Hausnummer festzustellen.

Wertermittlungsstichtag 31.10.2023

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 27.09.2023 (nur Außenbesichtigung)

31.10.2023 (nur Außenbesichtigung)

Innenbesichtigungen waren trotz mehrfachen Bemühens leider nicht möglich.

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 **Allgemeine Angaben** (Gemäß Grundbuchauszug vom 21.08.2023)

Amtsgericht: Waldbröl

Grundbuch von: Waldbröl

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
353	2	Waldbröl	60	79	591 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1 zu 2) Grunddienstbarkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 60 Nr. 81, 82, 83 - Waldbröl 2247 - entlang der Westgrenze des belasteten Grundstücks in einer Breite von 4 Metern das Grundstück zu betreten und zu befahren.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Oberbergische Kreis
Ort	Stadt Waldbröl
Einwohner	rd. 20.000
Ortsteil	Brenzingen
Kaufkraftkennziffer	85,3 (lt. IHK Köln; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 60 km Bonn ca. 50 km Kreisstadt Gummersbach ca. 27 km Zentrum ca. 2,5 km (Waldbröl)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 4 ca. 16 km; A 3 ca. 34 km Bundesstraße(n) B 478 ca. 0,3 km; B 256 0,6 km Bahnhof ca. 10 km (Windeck-Schladern) Bushaltestelle ca. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Waldbröl vorhanden. Darüber hinaus in den Nachbarkommunen sowie in Gummersbach und Köln. Kindergarten ca. 0,3 km Schulen ca. 2 km (Grundschule) In Waldbröl sind alle Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
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. Die Immobilie selbst befindet sich in mittlerer Wohnlage südwestlich des Stadtzentrums von Waldbröl im Ortsteil Brenzingen. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.

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; Garten nach Süden orientiert

Zuschnitt überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig

mittlere Breite ~ 23,0 m

mittlere Tiefe ~ 26,0 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 Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-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 vmtl. Dreifamilienwohnhaus und 3 Garagen

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungsplan Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Künftige Entwicklung Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.

Sonstiges ---

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wurde planungsadäquat als Wohngebäude genutzt und steht lt. Angaben seit über 10 Jahren leer. Im genehmigten 3-Familienwohnhaus war vmtl. eine baurechtlich nicht nachgewiesene "Wohnung" im KG ebenfalls vermietet.

2.6 Erschließung

Straße Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Kapellenweg" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.

Ausbau Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.

Erschließungsbeitrag Laut Auskunft der Stadt Waldbröl wurden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB bisher noch nicht erhoben. Die Straße gilt als erstmalig noch nicht endgültig ausgebaut. Ein endgültiger Ausbau entsprechend den Bestimmungen des BauGB ist in naher Zukunft nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeitrag Laut Auskunft der Stadt Waldbröl sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Mischwassersystem abgegolten.

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 Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks und Angaben bei der Ortsbesichtigung. 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.

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.

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 gesundheitsgefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.

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.

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 entnommen. Der Bauschein hat das Az. 1238/67.
Gebäudetyp	Dreifamilienwohnhaus, freistehend; vmtl. teilausgebautes Kellergeschoss 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	1968 (Rohbau- u. Schlussabnahme in 1968)

Umbau/Mod. 2 Fenster ca. 1994 (KG); Bäder vor ca. 25 Jahren lt. Angaben

3.2 Raumaufteilung

DG Flur, Bad, Küche, Abstellraum, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, Balkon

OG Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, Balkon

EG Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, Terrasse

KG Flur, 3 Kellerräume
Teilausbau: vmtl. Wohnzimmer, Wohnküche, Bad, Schlafzimmer

3.3 Konstruktion

Außenwände massives Mauerwerk

Innenwände massives Mauerwerk

Geschossdecken Stahlbeton

Dach Holzstabdach mit Betonpfannen; Gauben in Kunstschieferverkleidung

3.4 Ausbau

Fassade Kratzputzfassaden; Westseite: gedämmte PVC-Platten und Giebel in Schiefer

Fenster Holz mit Doppelverglasung und Rollläden
2 Kunststoffenster mit Isolierverglasung im KG

Hauseingangstür Alu mit Drahtglasfüllung ohne Seitenteil

Innentüren Holztüren in Futter und Bekleidung

Wandbehandlung vmtl. Putz, Anstrich, Tapete

Deckenbehandlung vmtl. Putz, Anstrich

Fußbodenbeläge vmtl. PVC- und Textilbeläge
Nassbereiche: vmtl. Fliesen

Sanitärausstattung	vmtl. je WE 1 Bad mit Wanne, WC u. HW-Becken im KG vmtl. Duschbad
--------------------	---

Treppen	Stahlbetontreppen
---------	-------------------

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Elektrofußbodenheizung lt. Angabe u. Bauakte
----------------	--

Warmwasservers.	vmtl. dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
-----------------	--

Elektro	vmtl. normale Ausführung
---------	--------------------------

Wasser/Abwasser	vmtl. normale Ausstattung
-----------------	---------------------------

3.6 Sonstiges ---

3.7 besondere Bauteile und besondere Einrichtungen ---

3.8 Barrierefreiheit: Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
----------------	-------------------------------

Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern
------------------	---------------------------------

Einfriedung	Mauer und Grünbewuchs
-------------	-----------------------

3.10 Nebengebäude ---

3.11 Garage(n) 3 massive Garagen mit Stahlschwingtoren und Flachdach

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- * vmtl. allg. Instandhaltungsmängel und Modernisierungstau
- * offensichtlich bauartbedingte bzw. bauzeittypische Wärmebrücken (Rollladenkästen etc.)
- * veraltete Fenster
- * Dachgaube gartenseits instandsetzungsbedürftig
- * Balkonplatten instandsetzungsbedürftig
- * Anzeichen von Feuchtigkeit im Eingangsbereich/Außenseite
- * der ggfs. vorhandene Ausbau zu Wohnzwecken im KG ist baurechtlich nicht nachgewiesen

Für Schäden und Mängel wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhafte(n) 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.

3.13 Energieausweis

Mir wurde ein Energieausweis aus dem Jahre 2008 vorgelegt. Dieser verliert nach 10 Jahren seine Gültigkeit und ist somit nicht mehr anwendbar. Der aus dem Verbrauch abgeleitete Energieverbrauchskennwert von 114,2 kWh/m²a entspricht annähernd Neubaumaßnahmen und ist somit für die energetische Qualität des Bewertungsobjekt als nicht geeignet einzustufen.

Aufgrund der Bauart und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass erhöhte Energieverbrauchskennwerte zu erwarten sind.

3.14 Unterhaltungszustand

Insgesamt ist nach Außenbesichtigung ein Instandhaltungstau feststellbar.

3.15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Dreifamilienhaus mit vmtl. ausgebautem Kellergeschoss, der baurechtlich nicht nachgewiesen ist.

Zu Ausstattung und Instandhaltung innerhalb des Gebäudes kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Beurteilung erfolgen. Lt. Angaben steht das Gebäude seit über 10 Jahren leer. Die Bäder wurden ggfs. vor rd. 25 Jahren modernisiert. In Bezug auf den relativ langen Leerstand vermittelt die Immobilie nach Außenbesichtigung keinen Zustand von jahrelang unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen. Trotzdem werden potentielle Erwerber Renovierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen, zzgl. den Risiken von Wiederinbetriebnahmen langfristig nicht genutzter Anlagen.

3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	373,97 m ²	
	Bruttorauminhalt	958,27 m ³	
	Wohnfläche - EG	61,42 m ²	} 178,78 m ²
	Wohnfläche - OG	61,42 m ²	
	Wohnfläche - DG	55,94 m ²	
	ausgeb. Fläche KG ~	<u>45,00 m²</u>	
		223,78 m ²	
	bebaute Fläche	91,02 m ²	

Gebäudekenndaten Wohnhaus

BRI / BGF	2,56
BRI / WNfl.	4,28
BGF / WNfl.	1,67

Garagen	Bruttogrundfläche	60,78 m ²
	Bruttorauminhalt	151,95 m ³
	bebaute Fläche	60,78 m ²
	GRZ - IST	0,26

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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag 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 ff. 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/m² 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. €/m²/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 werden.

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und Garagen bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten 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, BeiWertV 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:

Ursprungsbaujahr	1968
Anbau	---
Modernisierung	2 Fenster ca. 1994 (KG); Bäder vor ca. 25 Jahren lt. Angaben
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$30 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,3750$$

entspricht rd. 62,50 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren 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:

BRW-Nr. 4402323 130 €/m²; ebfrei; W; II; 600 m²

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich. Der Bodenwert gemäß ZVG ist lastenfrei zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Mögliche Lasten und Beschränkungen (hier: Dienstbarkeitsweg) werden nachfolgend unter Ziffer 8 berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 591 m² x 130 €/m² = **76.830 €**

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 €/m² 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 Normalherstellungskosten (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohnhaus	374 m ²	780	291.720 €
Gesamt	374 m²		291.720 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten 08/2023 : (Index 178,2) = 519.845 €
 (Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 519.845 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 30 Jahre

Alterswertminderung : 62,50 % - 324.903 €
 (linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,3750

vorläufiger Zeitwert = 194.942 €

Außenanlagen (pauschal) : 5,0 % + 9.747 €

204.689 €

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 204.689 €

aus 5. Bodenwert 76.830 €

vorläufiger Sachwert 281.519 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Für Mehrfamilienhäuser sind keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt worden, so dass keine zusätzliche Korrektur erforderlich ist. Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$281.519 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 281.519 \text{ €}$$

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)			281.519 €
Schäden und Mängel		-	40.000 €
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände *)	15 %	-	42.228 €
Zeitwert Garage(n)		+	15.000 €
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte			
			214.291 €
Sachwert		rd.	214.000 €

*) Für die fehlende Innenbesichtigung und dem damit verbundenen Risiko wird ein Sicherheitsabschlag von rd. 15 % berücksichtigt.

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohrertrag

Der Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Dreifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % +/- 0,9 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. In den Jahren 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Oberbergischen Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Dreifamilienhäuser bei 4,8 % +/- 0,6 %. 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. 2,75 % 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 und steht lt. Angaben seit über 10 Jahren leer.

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 abrufbar. Danach ergibt sich ein durchschnittlicher Mietwert von 5,98 €/m² +/- 1,20 €/m² für eine 60 m² Wohnung in Waldbröl.

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

Mieteinheit

Wohnhaus-EG	7,00 €/m ² /Wfl.
Wohnhaus-OG	7,00 €/m ² /Wfl.
Wohnhaus-DG	7,50 €/m ² /Wfl.
ausgeb. Fläche-KG	ohne Ansatz (baurechtlich nicht nachgewiesen)
3 Garagen à	35,00 €/St.

8. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

1 zu 2) Grunddienstbarkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 60 Nr. 81, 82, 83 - Waldbröl 2247 - entlang der Westgrenze des belasteten Grundstücks in einer Breite von 4 Metern das Grundstück zu betreten und zu befahren.

Diese Eintragung belastet eine Teilfläche von ca. 106 m² (4,0 m x 26,5 m) entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Gemäß Bewilligung aus dem Jahr 1968 dient diese der Zuwegung/Anbindung der zurückliegenden Grundstücke an den Kapellenweg. Mit der Herstellung der Erschließungsanlage "Am Waldessaum" ist diese Dienstbarkeit faktisch von untergeordneter Bedeutung, da die Erschließung der seinerzeit rückwärtig gelegenen Grundstücke jetzt über die Erschließungsanlage "Am Waldessaum" erfolgt. Tatsächlich wird die Inanspruchnahme dieser Teilfläche des Bewertungsobjektes durch die Eigentümer der herrschenden Grundstücke vmtl. nicht mehr erfolgen. Trotzdem wurde der Rechtsanspruch nicht gelöscht, so dass die theoretische Nutzung dieser Teilfläche des Grundstückes weiterhin existiert. Deshalb wird für diese Nutzungseinschränkung von rd. 50 % des Bodenwertes als angemessen und marktgerecht erachtet.

Die Minderung durch die Dienstbarkeit ergibt sich somit zu:

50 % vom Bodenrichtwert = 65 €/m²

Teilfläche : 106 m² x 65 €/m² = 6.890 €

oder rd. **7.000 €**

Der angepasste Verkehrswert unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit ergibt sich somit zu:

203.000 € - 7.000 € = **196.000 €**

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 Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

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

Der Verkehrswert nach **Außenbesichtigung** ergibt sich somit zu rd.:

203.000 €

(in Worten: Zweihundertdreitausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.140 €/m ² /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	12,3
Bodenwertanteil vom Verkehrswert	37,8 % (rentierlich)

Der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit ergibt sich zu rd.:

196.000 €

(in Worten: Einhundertsechszwanzigtausend Euro)

10. Zusätzlicher Auftrag

10.1 Betriebseinrichtungen

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

10.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet und steht lt. Angaben seit über 10 Jahren leer.

10.3 Hausnummer

Die amtliche Hausnummer lautet: **Hs-Nr. 17**

10.4 Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Waldbröl 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 Mischwassersystem abgegolten.

10.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Waldbröl wurden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB bisher noch nicht erhoben. Die Straße gilt als erstmalig noch nicht endgültig ausgebaut. Ein endgültiger Ausbau entsprechend den Bestimmungen des BauGB ist in naher Zukunft nicht vorgesehen.

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

Hennef, 11.12.2023

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.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Wertermittlung nur nach Außenbesichtigung jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.