

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Freistehendes Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung**

Adresse **51580 Reichshof, OT Brüchermühle
An der Furth 32**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 116/23**

Wertermittlungsstichtag **5. Dezember 2023**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

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

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	15
Sonstiges	22
3 Wertermittlung	23
Verfahrenswahl	23
Bodenwert	24
3.1 Ertragswertverfahren	25
Rohertrag	25
Bewirtschaftungskosten	26
Liegenschaftszinssatz	27
Ertragswert	29
3.2 Sachwertverfahren	30
Herstellungswert der baulichen Anlagen	31
Vorläufiger Sachwert	33
4 Verkehrswert	34

Anlagen

Anlage 1	Fotos	4 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 07.11.2023	1 Seite
Anlage 4	Grundrisse, Ansichten und Schnitte	6 Seiten
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 : 30.000	9
Abbildung 4	An der Furth, Blickrichtung Süden	9
Abbildung 5	An der Furth, Blickrichtung Norden	10
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 7	Lageplan, M ca. 1 : 500	12
Abbildung 8	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 10.000	14
Abbildung 9	Ansichten	15
Abbildung 10	Schnitt, M ca. 1 : 100	16
Abbildung 11	Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 100	17
Abbildung 12	Grundriss Untergeschoss, M ca. 1 : 100	18

Tabellen

Tabelle 2	Ertragswert	29
Tabelle 3	Kostenkennwerte	31
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	33

Übersicht

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 51580 Reichshof – Brüchermühle, An der Furth 32	
rd. 500 m ² großes Grundstück mit einem freistehenden, faktisch zweigeschossigen Wohnhaus mit Doppelcarport; 1986 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss erbaut; Erdgeschoss und Dachgeschoss in Holzrahmen-Fertigbauweise	
geschätzte Kosten für die Legalisierung des Ausbaus eines Abstellraums im Untergeschoss und des gesamten Dachgeschosses 20.000 €; Wertminderungen wegen veralteter Ausstattungen, des fast vollständigen Fehlens von Kellerräumen sowie der Holzrahmen-Fertigbauweise	
Baujahr	1986
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	05.12.2023

Bodenwert des 512 m ² großen Grundstücks	49.000 €
---	----------

Jahresrohertrag	10.050 €
Bewirtschaftungskosten	33%
Gebäudereinertrag je Jahr	5.525 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 43 Jahre, Liegenschaftszinssatz 2,5 %)	26,17
besondere objektspezifische Merkmale	./.. 20.000 €
Ertragswert	<u>174.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	236.000 €
Sachwertfaktor	0,80
besondere objektspezifische Merkmale	./.. 20.000 €
Sachwert	<u>169.000 €</u>

Verkehrswert	174.000 €
---------------------	------------------

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 22.08.2023, Geschäfts-Nr. 2 K 116/23; beauftragt mit Schreiben vom 31.10.2023

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51580 Reichshof, Ortsteil Brüchermühle, An der Furth 32
Es handelt sich um ein rd. 500 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, faktisch zweigeschossigen Wohnhaus mit Doppelcarport. Das Haus wurde 1986 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss erbaut. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 140 m². Erdgeschoss und Dachgeschoss sind in Holzrahmen-Fertigbauweise errichtet.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Grundbuchs vom 28.08.2023
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Denklingen Blatt 1652
sind als Eigentümer eingetragen
Eheleute N. N., geboren am _____ und N. N., geboren am _____
zu je ½ Anteil
für das Grundstück Denklingen Flur 12

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	287	Gebäude- und Freifläche, An der Furth 32	512 m ²

Die eingetragene Lage stimmt mit der Objektanschrift überein.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen am 05.12.2023 im Beisein des Eigentümers und seiner Betreuerin durchgeführt.
Die anderen Verfahrensbeteiligten verzichteten auf die Teilnahme.

Wertermittlungsstichtag Wertermittlungsstichtag ist der 05.12.2023, der Tag der Ortsbesichtigung.

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 Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 10.12.2023 abgeschlossen.

Angaben zur Nutzung

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

- Einer der Eigentümer bewohnt das Erdgeschoss des Hauses. Die Räume im Untergeschoss und im Dachgeschoss werden seit Längerem nicht genutzt.
- Weder Freiflächen noch Teile des Hauses sind vermietet oder verpachtet.
- Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt. Dementsprechend gibt es auf dem Grundstück keine Betriebseinrichtungen.
- Zubehör, das mit zu schätzen gewesen wäre, wurde nicht angetroffen.
- Ein Abstellraum im Untergeschoss und das gesamte Dachgeschoss wurden ohne baubehördliche Genehmigung wohnlich ausgebaut (siehe S. 13 f.).
- Pläne und Fotos des Grundstücks sowie der Umgebung sind in Anlage 1, in den Abbildungen 3-7 sowie auf den Seiten 15 ff. zu finden.
- Es gibt weder Eintragungen im Baulastverzeichnis noch im Altlastenkataster.
- Es liegt kein Überbau vor.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 28.08.2023
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 07.11.2023
- Bereitstellung der digitalen Bauakten durch den Oberbergischen Kreis im November 2023
- Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Reichshof über das Planungsrecht im Dezember 2023
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Reichshof über die Erschließungssituation vom 07.11.2023
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächenkatasters vom 06.11.2023 und im Baulastenverzeichnis vom 07.11.2023
- 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 August 2023

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. Der Ortsteil Brüchermühle grenzt an Denklingen. 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

Brüchermühle, 1 km nördlich von Denklingen, der als Zentrum fungierenden Ortschaft der Gemeinde

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



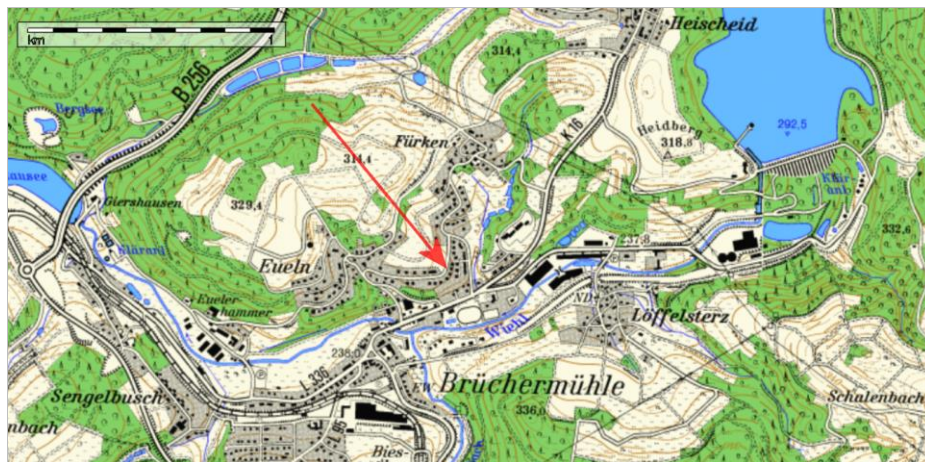
© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle ca. 500 m entfernt, Fahrzeit mit dem Bus nach Denklingen 5 Minuten
- mit dem Pkw zum nächstgelegenen Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen ca. 20 km und 20 Min. Fahrzeit

- zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof/Bergneustadt) 8 km

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 30.000



Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß kaum zu erreichen. Die nächstgelegenen befinden sich in Denklingen.

Parkplätze

An der Straße sind einige Abstellmöglichkeiten für Pkw vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es den an Doppelcarport und mindestens einen Abstellplatz davor.

Abbildung 4
An der Furth,
Blickrichtung Süden

Haus Nr. 32 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch überwiegend ein- und zweigeschossige freistehende Wohngebäude geprägt.

**Abbildung 5
An der Furth,
Blickrichtung Norden**

Haus Nr. 32 ist mit dem
Pfeil gekennzeichnet.

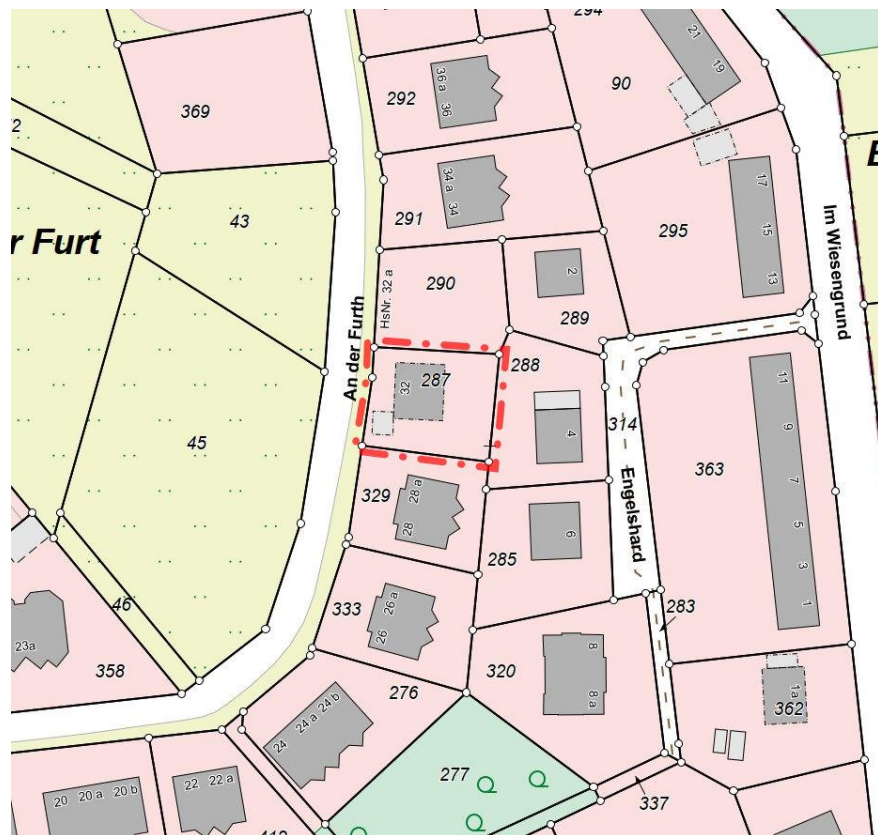


Immissionen

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 19,25 m, die Grundstücksbreite im Mittel 20 m und die Grund-

stücktiefe rd. 25 m.

Das Grundstück liegt an einem Hang. Es fällt von der Straße im Westen nach Osten um bis zu 6 m ab.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist wahrscheinlich unwirtschaftlich (siehe S. 13).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 95 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 24 und Anlage 2).

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

² GMB OBK 2023, S. 59 In allen Ortsteilen der Gemeinde Reichshof mit Ausnahme der Ortsteile Denklingen und Eckenhagen werden für Wohnbauflächen in guten Lagen 120 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 105 €/m² und in mäßigen Lagen 85 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

Eigennutzung

Haus und Grundstück werden vom Eigentümer selbst ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnräume im Untergeschoss und im Dachgeschoss stehen leer.

Baulasten

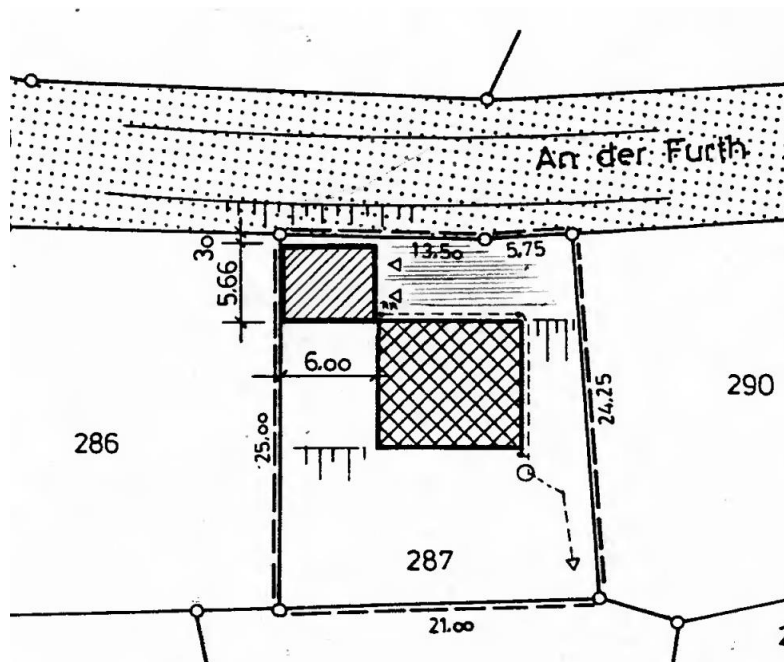
Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zu dem Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.

Allerdings musste auf ein Nachbargrundstück eine Baulast zur Ableitung der Abwässer übernommen werden.

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.

Abbildung 7
Lageplan,
M ca. 1 : 500



Baugenehmigungen

Die Bauakten 1021_85 und 01.05.2006_89 wurden im November 2023 digital übermittelt.

- Mit dem Bauschein 1021/85 vom 17.11.1986 wurde die Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung im Sockelgeschoss und freistehender Garage genehmigt. Bei einer Baukontrolle wurde am 20.10.1986 festgestellt, dass der Wohnhausneubau bereits fertiggestellt worden ist, lediglich der Innenausbau noch nicht. Das Bußgeldverfahren wurde eingestellt, weil die Eigentümer glaubhaft machen konnten, dass die Baufirma ohne Wissen der Eigentümer das

Fertighaus aufgestellt hat. Unterlagen zu einer Bauzustandsbesichtigung des Wohngebäudes waren in der Bauakte nicht enthalten.

- Die Errichtung eines Carports für zwei Pkw wurde mit dem Bauschein 1506/89 vom 19.09.1989 genehmigt. Auf eine Bauzustandsbesichtigung wurde ausdrücklich verzichtet.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der bauliche Bestand in einigen Punkten von den Genehmigungen abweicht:

- Das Dachgeschoss ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut.
- Der Abstellraum I im Untergeschoss ist wohnlich ausgebaut. Statt der Außentür wurde in diesem Raum nur ein Fenster eingebaut.

Während die Nutzungsänderung im Untergeschoss leicht nachträglich legalisiert werden kann, muss davon ausgegangen werden, dass der Dachgeschossausbau nachträglich nur legalisiert werden kann, wenn die derzeit geltenden Vorgaben der Wärmeschutzverordnung eingehalten werden.

Die Kosten für eine ausreichende zusätzliche Innendämmung im Dachgeschoss werden geschätzt auf ³

$$120 \text{ m}^2 * 94 \text{ €/m}^2 = 11.280 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 75 % für die Kosten des Bauantrags, für Nebenarbeiten und Unvorhergesehenes sowie für die Baupreissteigerung um 36 % werden die Kosten für die nachträgliche Legalisierung der ohne Genehmigung vorgenommenen Ausbauten geschätzt auf insgesamt

20.000 €

Dieser Betrag wird in voller Höhe wertmindernd als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Es ist fraglich, ob der Dachgeschossausbau unter diesen Bedingungen wirtschaftlich sinnvoll ist.

Baurecht

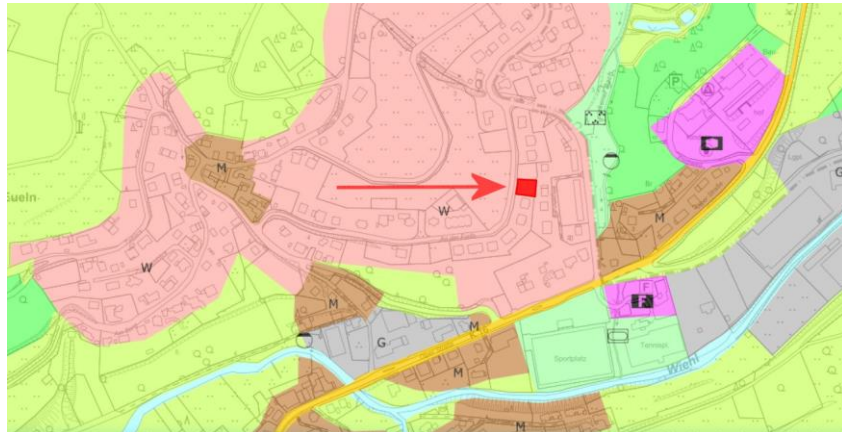
Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 8). Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Eueln-Fürken“. Dieser setzt für den Bereich mit dem Bewertungsgrundstück die Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) fest. Es ist nur eine offene, zwingend eingeschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 28-38° zulässig. Das Baufenster ist 15 m tief. Im Textteil ist festgelegt: „Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Bauten mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° zulässig. Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° zulässig.“

³ Schmitz et al., Preisstand II/2020, S 191: Wärmedämmende Schichten einbauen als separate Maßnahme oder im Zusammenhang mit Dacherneuerungen, inkl. notwendiger Vorarbeiten, Dachdämmung, Mineralfaser, D = 14-18 cm, 37 €/m² S. 142: Vorsatzschalen inkl. notwendiger Vorarbeiten, Randanschlüsse, Stoßüberdeckungen, Spachtelungen und Verfugung, F 90-Verkleidung 57 €/m²,

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist wahrscheinlich nicht wirtschaftlich:

- Die vorhandene Dachneigung von 34° schöpft das erlaubte Maß fast vollständig aus. Dachgauben und Kniestöcke zur Vergrößerung der Wohnfläche im Dachgeschoss sind nicht zulässig. Allerdings haben benachbarte Gebäude sowohl auf der Straßenseite als auch auf der Rückseite Dachgauben. Eine Befreiung von den diesbezüglichen Festsetzungen scheint möglich.
- Ein Anbau auf der Straßenseite ist nur möglich, wenn der Carport wegfällt.
- Ein Anbau auf der Rückseite kann nur sehr schmal sein, weil das Baufenster nicht mehr zulässt und das Gelände hier stark abfällt.

Abbildung 8
Flächennutzungsplan,
M ca. 1 : 10.000



abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Reichshof teilte mit, dass für das Grundstück „An der Furth 32 ... ein Erschließungsbeitrag ... nicht mehr erhoben wird.“

Auch Beiträge für Anschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage und die öffentliche Wasserversorgungsanlage fallen nicht mehr an.

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind grundsätzlich noch möglich. Alle Zeichen weisen darauf hin, dass solche Abgaben in Nordrhein-Westfalen abgeschafft werden sollen.

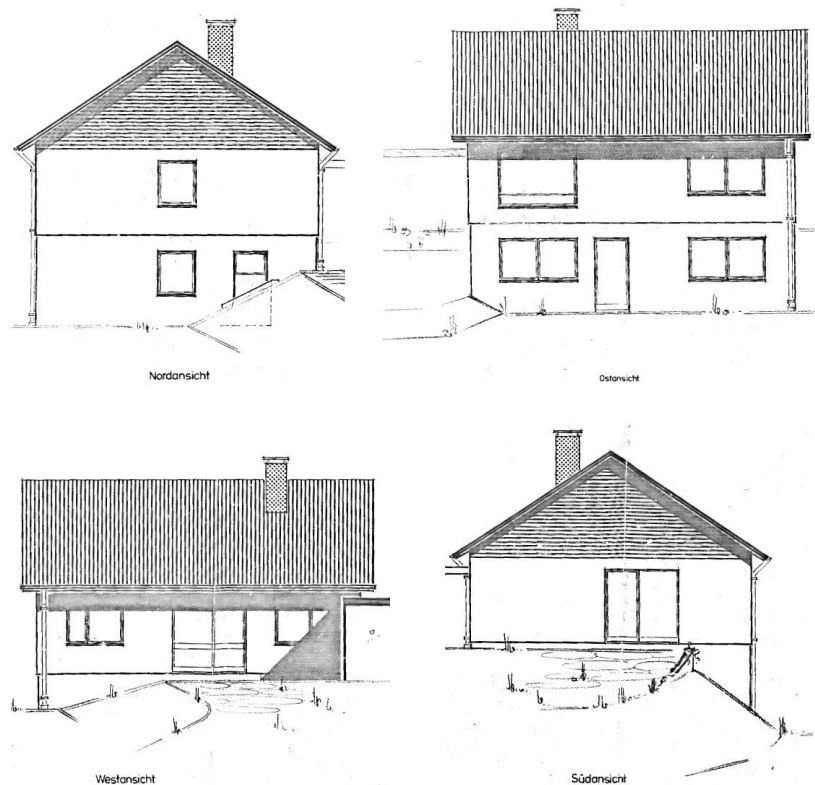
Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Abbildung 9 Ansichten

(siehe Anlage 5)



Im Dachgeschoss sind in beide Giebelseiten große Wohnraumfenster eingebaut worden und in beide Dachflächen jeweils ein kleines Dachflächenfenster.

Fotos

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

Bauweise und Ausstattung

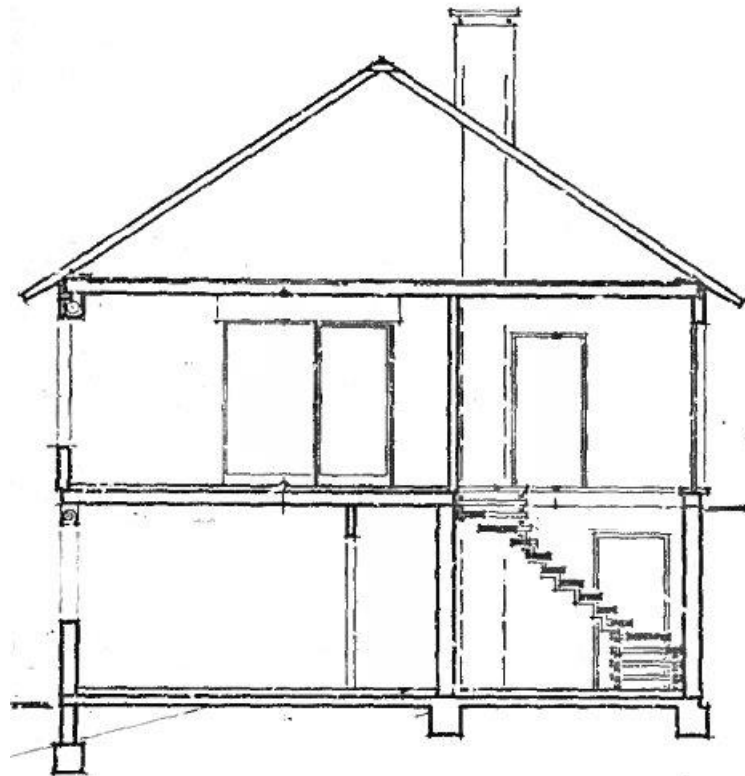
▪ faktisch zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss

Folgende Angaben wurden der Baubeschreibung entnommen.

▪ Außenwände: im Untergeschoss Hohlblockmauerwerk 25 bzw. 50, im Erdreich Zementputz, Sockel Kalkzementputz; im Erdgeschoss Gipsfaserplatten 15 mm, PVC-Dampfbremse, Rahmenelemente, zwischen Rahmenelementen Wärmedämmung, Spannplatte 13 mm, Hartschaumplatte 3 cm, Fassadenverkleidung; im Dachgeschoss Rahmenelemente, Spannplatte 13 mm, Fassadenverkleidung

- Decken: über Kellergeschoss: Halbmontagedecke, Stahlbetongitterträger mit Füllkörpern, Rippenverguss in B 25, schwimmender Estrich; über Erdgeschoss Spanplatte 22 mm, Balkenlage, zwischen Balkenlage Wärmedämmung laut Wärmeschutzverordnung, Gipsfaserplatten 15 mm auf Lattung
- Dach: Satteldach als Sparrendach 34°, Sparren, Spannfolie, Betondachsteine
- Fenster: Drehkippenfenster in Holz mit Isolierglas
- Treppen: Holzstufen auf Stahlkastenprofilen; Einschubtreppe in Holz zum Dachgeschoss.

Abbildung 10
Schnitt,
M ca. 1 : 100
(siehe Anlage 4)



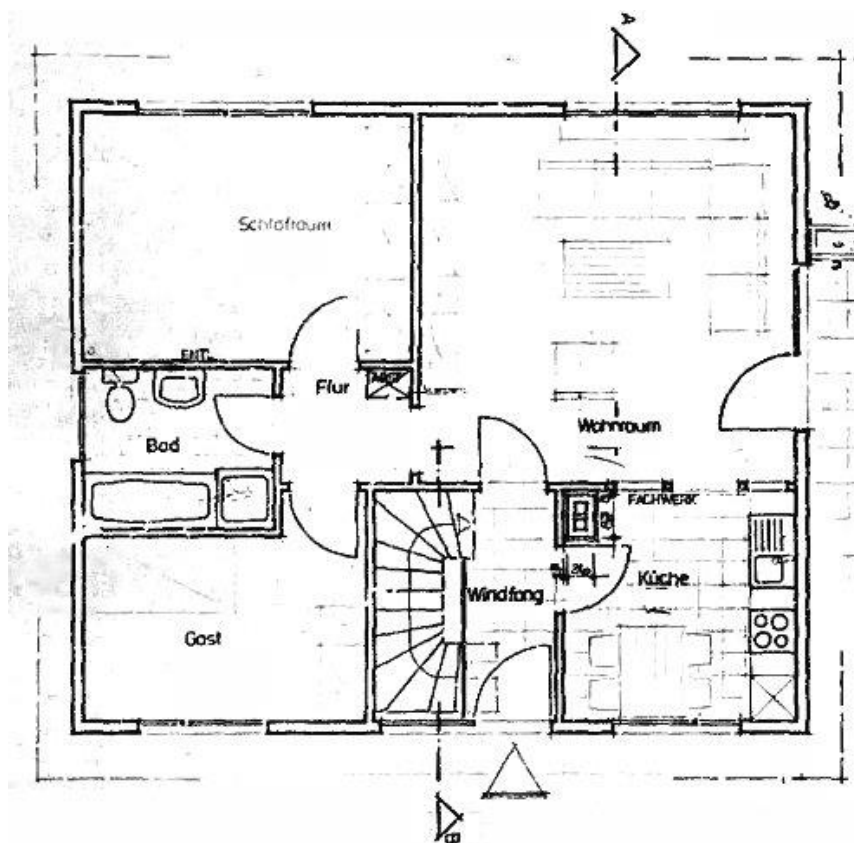
Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt:

- Tatsächlich wurde die Treppe bis ins Dachgeschoss geführt.
- Sämtliche Fenster haben handbetriebene graue Kunststoffrollläden. Das Fenster im Wohnraum des Erdgeschosses ist ein großes Schwingfenster, das sich kaum noch öffnen lässt.
- Die Innentüren sind glatte furnierte Türblätter und dazu passende Zargen.

Nach Angaben des Eigentümers hat er das Haus 1997 gekauft und seit der Zeit keine Modernisierungen an Bodenbelägen, Fenstern und Bädern vorgenommen.

Allerdings habe er den Carport errichtet und aufwendig die Böschung hinter dem Haus gesichert.

Abbildung 11
Grundriss Erdgeschoss,
M ca. 1 : 100



Besonderheiten des Erdgeschosses

Durch die Hauseingangstür gelangt man in eine Diele mit der Treppe, die als Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss führt. Die einzige Tür in der Erdgeschossdiele befindet sich gegenüber der Hauseingangstür und führt in den Wohnraum.

Nur aus diesem Raum ist ein Essplatz auf der Straßenseite zu erreichen, der durch eine Art Fachwerkkonstruktion optisch vom Wohnraum getrennt ist. Ebenfalls vom Wohnzimmer gelangt man über eine Fenstertür ins Freie und in einen kleinen Flur. Von hier aus ist der straßenseitige Raum, der als Küche eingerichtet ist, zu erreichen sowie der rückseitige Schlafraum und das dazwischen liegende Badezimmer.

Bodenbeläge: im Wohnzimmer und am Essplatz achteckige braun geflammte Bodenfliesen mit Einleger, Bodenfliesen in der Küche

Badezimmer: raumhoch weiß gefliest mit Bordüre in ca. 2,2 m Höhe, helle Bodenfliesen, Eckdusche mit Kunststoffabtrennung, Wanne, Stand-WC und Waschbecken (altrosa). Der Raum wird durch ein großes Fenster gut belichtet und belüftet.

Im Küchenraum befindet sich eine L-förmige Einbauküche und ein kleiner Essplatz. Der Fliesenspiegel passt zu den Bodenfliesen.

Besonderheiten des Untergeschosses

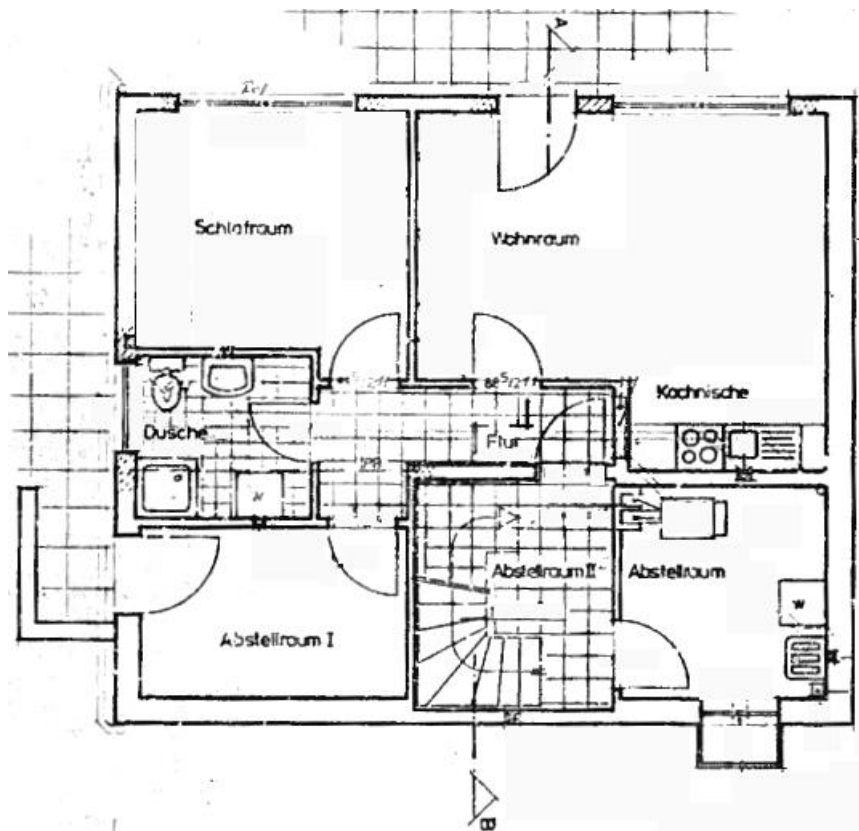
Die meisten Räume im Untergeschoss sind zu einer separaten Einliegerwohnung ausgebaut. Auch der straßenseitige Abstellraum im Norden des Hauses (Abstellraum I) ist als Küche hergerichtet worden. Der Raum hat nur ein Fenster und nicht eine Außentür wie in den Bauunterlagen dargestellt. Die lichten Raumhöhen betragen 2,4 m.

Der Flur ist schmal und ohne Tageslicht.

Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Stand WC. Boden, Wände und Seiten der Wanne sind vollständig mit braun gemusterten Fliesen belegt.

Sämtliche Räume im Untergeschoss mit Ausnahme des Heizungsraums haben Bodenbeläge aus meist großformatigen Fliesen.

Abbildung 12
Grundriss Untergeschoss,
M ca. 1 : 100



Besonderheiten des Dachgeschosses

Das Dachgeschoss ist vollständig wohnlich ausgebaut. Die Räume haben eine lichte Höhe von maximal rd. 2,3 m. Die Abseiten sind bis in rd. 0,5 m Höhe geschlossen.

Das Dachgeschoss besteht aus einem großen Raum, von dem ein nur knapp 2 m tiefer Teil über die volle Breite im Norden des Hauses abgeteilt ist, und ein kleines Badezimmer zur Straßenseite.

Der größere Raum wird über ein Giebelfenster und ein Dachflächenfenster auf der Rückseite belichtet und belüftet, der kleine Raum nur über ein Giebelfenster und das Badezimmer über ein kleines Dachflächenfenster.

Das Badezimmer ist mit Wanne, Stand-WC und Waschbecken ausgestattet. Der Boden, die senkrechten Wände und die Seiten der Badewanne sind mit den gleichen blaugemusterten Fliesen belegt.

Die Decken und die Schrägen sind mit naturfarbenen Nut- und Federbrettern bekleidet, die Giebelseiten mit holzfarbenen Paneelen.

Wertminderung wegen fehlendem Kellergeschoss

Das Untergeschoss des Wohnhauses ist fast vollständig wohnlich ausgebaut. Es fehlt das übliche Kellergeschoss.

Unbestreitbar bieten zusätzliche Räume ein zusätzliches Nutzungspotenzial. So können die Räume ohne besonderen Ausbau zum Abstellen und Lagern verwendet werden. Auch ein höherwertiger Ausbau zum Beispiel mit Sauna, Fitnessraum oder Spielzimmer sind meist möglich. Bei entsprechender Raumhöhe und ausreichender Belichtung können sogar Büro- und Wohnräume eingerichtet werden. Zur Wertschätzung trägt sicherlich auch bei, dass diese Raumreserve einen bedeutenden Anteil an dem gesamten Flächenangebot hat, der im Falle von häufig vorkommenden eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Satteldach regelmäßig ein Drittel der gesamten Wohn- und Nutzflächen übersteigt. Diese Möglichkeiten bestehen bei Wohnhäusern ohne Keller nicht, wenn größere Anbauten oberhalb der Geländeoberfläche nicht erlaubt oder nicht möglich sind.

Der örtliche Gutachterausschuss stellt fest: „Ein vorhandener Keller wird bei allen Gebäudearten unterstellt. Sollten diese Bauteile ... nicht vorhanden sein, so muss ... ein angemessener Abschlag vorgenommen werden.“⁴ Für den Nachteil eines fehlenden Kellers wird eine Wertminderung in Höhe von knapp unter 10 % geschätzt. Diese Schätzung orientiert sich an dem Vorschlag von Sprengnetter, den Anteil der Nutzfläche im Keller, der über das vorgeschriebene Maß hinausgeht, mit 15-25 % auf die Wohnfläche anzurechnen. Die anzurechnende Kellerfläche soll auf 30 % der Wohnungsgröße beschränkt werden.⁵

Weil im Bewertungsfall der Heizungsraum einige Abstellmöglichkeiten bietet, wird der Wertabschlag hier begrenzt auf

5 %

Im Ertragswertverfahren wird der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst (siehe S. 28 f.) und im Sachwertverfahren der Sachwertfaktor (siehe S. 34).

Abschlag für Fertigbauweise

Erdgeschoss und Dachgeschoss sind als Fertighaus in Rahmenbauweise errichtet worden. Das Untergeschoss besteht aus konventionellem Mauerwerk.

Im Sachwertmodell der AGVGA war ausdrücklich klargestellt, dass für neuere Fertighäuser keine Abschläge vorzunehmen sind.⁶ In der neuen ImmoWertV und den Anwendungshinweisen sowie im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses finden sich hierzu keine Angaben. Tatsächlich werden ältere, in Holzrahmenbauweise errichtete Fertighäuser in der Regel kräftig abgewertet.

Schäfer führt hierfür einige Gründe an:⁷

- ⁴ GMB OBK 2023, S. 75
- ⁵ Sprengnetter, Marktdata und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/13
- ⁶ Anlage I zum Sachwertmodell in der Fassung vom 13.06.2006: „Im Bauwesen gibt es zahlreiche Quellen zu den Herstellungskosten von Fertighäusern und deren Vergleich mit Massivhäusern. Die Auswertung der vorhandenen Informationsquellen zeigt, dass es keinen Anlass gibt davon auszugehen, dass neuezeitliche Fertighäuser preiswerter herzustellen sind als Massivbauten. Darüber hinaus besteht die Meinung, dass auch die Gesamtnutzungsdauer moderner Fertighäuser der von Massivbauten entspricht. Qualitätsunterschiede werden nur in den Bauzeiträumen bis etwa 1985 gesehen.“
- ⁷ Schäfer, Stephanie: Bewertung von älteren Fertighäusern. In: GuG 2023, Heft 1, S. 3-11

- „Bis 1989 mussten auf der Basis der DIN 68800 alle tragenden Bauteile mit Holzschutzmitteln behandelt werden. Eine Wahl stand den Fertighausherstellern nicht zu.“ Diese Stoffe können noch lange Zeit ausgasen.
- Asbest wurde erst 1993 verboten. Es ist häufig - wie auch im Bewertungsfall - in Fassadenplatten zu finden.
- Konstruktionsbedingte Nachteile sind absinkende Wärmedämmstoffe, Trittschallübertragung von Holzbalkendecken, Feuchtigkeitsschäden an Holzbalken und Platten sowie die erschwerte Änderung von Grundrissen.

Nach der Sichtung von Vorgehensweisen der Gutachterausschüsse und von Banken sowie einer Befragung von 535 Maklern kommt Schäfer zu der Empfehlung, ältere Fertighäuser durchschnittlich um 11-20 % abzuwerten.

Im Sachwertverfahren geschieht diese Abwertung teilweise durch die Herabstufung der Normalherstellungskosten von Wänden, Decken und Fassade. Ein weiterer Abschlag kann deshalb auf die Untergrenze von rd. 10 % beschränkt werden.

Das zu bewertende Wohngebäude ist nur teilweise in Holzrahmenbauweise errichtet worden. Die übliche Bauweise von Satteldächern unterscheidet sich nur in geringem Umfang hiervon. Deswegen wird als Korrekturfaktor für die Holzrahmenfertigbauweise im Sachwertverfahren ein Abschlag verwendet in Höhe von

5 %

Im Ertragswertverfahren werden die Risiken durch die Fertigbauweise ausschließlich durch einen erhöhten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt (siehe S. 28). Der Ertragswert wird dadurch vermindert um

10 %

Zustand

Haus und Grundstück vermitteln einen überwiegend gepflegten Eindruck. Der Bewuchs der Freifläche hinter dem Haus wird aber offensichtlich vernachlässigt. Diesen Bereich des Grundstücks nutzt der Eigentümer nach eigenen Angaben wohl auch wegen der steilen Böschung nicht.

Die nicht mehr genutzten Räume im Untergeschoss und im Dachgeschoss enthalten teilweise noch einige Möbel, sind aber aufgeräumt.

Wegen der unterbliebenen üblichen Modernisierungen von Bädern, Bodenbelägen, Fenstern und der Heizung im Rahmen der Instandhaltung bleibt die Gebäudeausstattung hinter dem altersgemäßen Standard zurück. Zudem sind nach Angaben des Eigentümers einige Rollläden und das große Schwingfenster im Wohnraum des Erdgeschosses nicht mehr funktionsfähig. Es wurden auch kleinere Schäden in den Sanitärräumen festgestellt.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus wurde 1986 fertiggestellt. Das Gebäude hat demnach zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von

2023 – 1986

37 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. Häufige Praxis war früher, die Gesamtnutzungsdauer von Fertighäusern herabzusetzen. Diese begründete Vorgehensweise ist nicht mehr möglich, wenn man die Daten des Gutachterausschusses nutzen will. Stattdessen werden ältere Fertighäuser mit einem Abschlag versehen (siehe S. 19).

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.

$$80 \text{ Jahre GND} - 37 \text{ Jahre Gebäudealter} = \mathbf{43 \text{ Jahre}}$$

Im Bewertungsfall sind übliche Modernisierungsschritte im Rahmen der Instandhaltung unterlassen worden (siehe oben). Angesichts der langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist es jedoch sinnlos, diese deswegen um einige Jahre zu kürzen.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt bei einer Grundfläche des Erdgeschosses von 82 m²:

$$82 \text{ m}^2 * 3 \text{ Geschosse} = \mathbf{249 \text{ m}^2}$$

Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Raumaufteilung ist in Abbildung 11 und Abbildung 12 dargestellt.

<u>Erdgeschoss</u>		<u>Untergeschoss</u>	
Gast/Küche	9,5 m ²	Abstellraum I/Küche	7,5 m ²
Bad	5,5 m ²	Wohnraum	21,5 m ²
Schlafrum	14,5 m ²	Flur	4,5 m ²
Flur	2,5 m ²	Schlafrum	12,0 m ²
Wohnraum	24,5 m ²	Bad	<u>4,5 m²</u>
Küche/Essplatz	9,0 m ²		50,0 m ²
Terrasse	<u>5,0 m²</u>	<u>Dachgeschoss</u>	
	70,5 m ²	insgesamt geschätzt	33 m ²

- Die Dielen im Erdgeschoss und im Untergeschoss sowie der Treppenabsatz im Dachgeschoss werden nicht angerechnet, weil sie nicht zu den abgeschlossenen Wohnungen gehören.

- 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 Süden ausgerichtet. Sie wird deshalb mit 25 % auf die Wohnfläche angerechnet.

Diesem Gutachten werden folgende Wohnflächen zugrunde gelegt:

Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss:

70,5 m² + 33,0 m²

rd. **104 m²**

Einliegerwohnung im Untergeschoss:

rd. **50 m²**

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Nach Auskunft der zuständigen Stelle ist das Grundstück nicht im Altlastenhinweisflächen-Kataster verzeichnet. Auch bei der Akteneinsicht und 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 Straße „An der Furth“ erschlossen.

Anmerkung

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

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der 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 hat der örtliche Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.
- Einfamilienhäuser können aber auch ganz oder teilweise 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 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 Bewertungsgrundstück den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 folgendermaßen an:

Bodenrichtwert	95 €/m ²
Nr.	4006223
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Bauweise	offen
Fläche	700 m ²

Bodenwert

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

Es ist allerdings mit 512 m² kleiner als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt hierfür einen Zuschlag von 7 %. ¹⁰

Wegen der Hanglage wird das Untergeschoss fast vollständig wohnlich genutzt. Dieser Vorteil gilt aber für viele Grundstücke in der Bodenrichtwertzone und rechtfertigt deshalb keinen Zuschlag.

Andererseits erschwert die Hanglage die Nutzung der Freiflächen. So kann der Carport nicht direkt von der Straße angefahren werden. Auch die Anlage eines Gartens oder ebener Spielflächen sind nur eingeschränkt möglich und aufwendig. Hierfür wird ein frei geschätzter Abschlag vorgenommen in Höhe von

5 %

Der Bodenwert des Grundstücks wird geschätzt auf

$$95 \text{ €/m}^2 * 512 \text{ m}^2 * 0,95 * 1,07 = 49.442,56 \text{ €}$$

rd. **49.000 €**

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 Ursprungsbaujahr 1986 eingegeben. Die Abfrage ergab für die Hauptwohnung einen Mietpreis von ¹¹

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

5,55 €/m² ± 1,11 €/m²

Wegen der veralteten Ausstattung (siehe S. 20) wird der Mietpreis in einem ersten Schritt eingeordnet bei

5,25 €/m²

Im Mietspiegel sind die durchschnittlichen Mietpreise für einen Carport mit 30 € je Stellplatz angegeben.

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 macht für Reichshof keine Angaben. Für die Kreisstadt Gummersbach gibt er einen Schwerpunktmietpreis für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert von 4,80 €/m² an. Der Schwerpunktmietpreis gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung. Angesichts der unterdurchschnittlichen Wohnlage und Ausstattung scheint der angenommene Mietpreis selbst angesichts der zwischenzeitlichen Steigerung der Mietpreise etwas überhöht.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in Einfamilienhäusern mit einem Bodenrichtwert bis 104 €/m² einen Mietpreis von 5,3 €/m² (Standardabweichung 0,6 €/m²) an.¹² Auch hierdurch erscheint der angenommene Mietpreis etwas überhöht.

Der Mietpreis für die Hauptwohnung wird angesetzt mit

5,00 €/m²

und der Mietpreis für die kleinere Einliegerwohnung mit

5,25 €/m²

Mietertrag

Weil der Erlös aus Vermietungen der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, bilden die Mieteinnahmen den Jahresrohertrag. Die Mieteinnahmen betragen:

2 Einstellplätze * 30 € * 12 Monate	720 €
103 m ² * 5,00 €/m ² * 12 Monate	6.180 €
50 m ² * 5,25 €/m ² * 12 Monate	<u>3.150 €</u>
	10.050 €

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.

¹² GMB OBK 2023, S. 87

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 17,3 % zu berücksichtigen. ¹³

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr und für jede Garage oder einen ähnlichen Einstellplatz 39 € angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,173 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnungen und Carports angesetzt:

$$(298 \text{ €} + 39 \text{ €}) * 2 \text{ Einheiten} * 1,173 = \text{rd. } 790 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche und 88 € für jeden Einstellplatz zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$(153 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 2 * 88 \text{ €}) * 1,173 = \text{rd. } 2.310 \text{ €}$$

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

$$10.050 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 200 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

3.300 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen hohen, aber wegen des relativ niedrigen Mietpreises noch plausiblen Anteil von 33 % 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.

¹³ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Nov. 2023 = 117,3 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.

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

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

verwendeter Liegenschaftszinssatz

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit Bodenrichtwerten ab 104 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,8 % mit Standardabweichung ±0,7 % an. ¹⁴

Der späte Wertermittlungsstichtag verlangt eine unterjährige Korrektur. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis stellt in seiner Pressemitteilung zum Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2023 einen deutlichen Rückgang der Kauffälle fest. Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im südlichen Kreisgebiet fielen im ersten Halbjahr um 15 %. ¹⁵ Weil nicht sicher ist, ob und in welcher Höhe sich diese Tendenz im 2. Halbjahr fortgesetzt hat, wird der berichtete Preisrückgang von 15 % ohne weitere Anpassungen übernommen. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wird deshalb um 0,75 Prozentpunkte (siehe oben) angehoben auf ¹⁶

rd. 1,5 %

Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 0,8 % - 2,2 % zu erwarten sind.

Die Lage ist leicht unterdurchschnittlich und die Nutzung des Grundstücks wegen der Hanglage erschwert. Hierdurch wird das wirtschaftliche Risiko erhöht. Deswegen ist eine Orientierung im oberen Bereich der Spannweite angemessen.

Wertminderungen wegen der weitgehend fehlenden Abstellmöglichkeiten im Keller um 5 % und wegen der Holzrahmenbauweise um 10 % (S. 19 f.) bedingen eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um weitere 0,75 Prozentpunkte.

Der maßgebliche Liegenschaftszinssatz wird hier angesetzt mit

2,5 %

¹⁴ GMB OBK 2023, S. 87

¹⁵ „Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) sind im Mittel um 15 % gefallen. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei rd. 300.000 € (-2 %), im Mittelkreis bei rd. 250.000 € (-16 %) und im Südkreis bei rd. 225.000 € (-15 %). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit variieren die Kaufpreise stark.“

¹⁶ Die Liegenschaftszinssätze für die unterste Bodenrichtwertklasse bzw. den Südteil des Kreisgebietes waren in den Vorjahren 2022-2020 1,3 %, 1,7 % und 2,0 %.

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

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

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

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

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

Bodenwertverzinsung

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

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

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

Tabelle 1 Ertragswert

Rohertrag		10.050,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	3.300,00 €/Jahr
= Reinertrag		6.750,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		1.225,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		5.525,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (2,5 %, 43 Jahre)	*	26,17
= Gebäudeertragswert		144.589,25 €
+ Bodenwert (siehe S. 24)		49.000,00 €
bes. objektspezifische Merkmale (siehe S. 12 f.)	./.	20.000,00 €
= Ertragswert		173.589,25 €
		rd. 174.000 €

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. ¹⁷ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität). ¹⁸

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.

¹⁷ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

¹⁸ 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 1.31: freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (80 %) und Typ 1.01: wie vorstehend aber Untergeschoss nicht ausgebaut (20 %).

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

**Tabelle 2
 Kostenkennwerte**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,3	0,7				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen	0,7	0,3				11
Decken und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9
Heizung		0,5	0,5			9
sonst. techn. Ausstattung		0,3	0,7			6
Kostenkennwerte (€/m²)	707	785	903	1.085	1.360	800

Die hoch gewichtete Baukonstruktion (Außenwände und Dächer) und die Fenster haben wegen der nicht mehr zeitgemäßen Wärmedämmung eine unterdurchschnittliche Qualität.

Die anderen Ausstattungen weisen einen eher 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: ¹⁹

III 2023

rd. **1,78**

Berücksichtigung des fehlenden Drempels

Ausgebaute Dachgeschosse sollen einen Abschlag erhalten, wenn ein Drempel fehlt. In Abhängigkeit von der Trauflänge und der Giebelbreite sowie der Standardstufe kann der Abschlag 1,5 % - 6,0 % betragen. Im Bewertungsfall ist von mittleren bis höheren Werten auszugehen, sodass der Abschlag beziffert wird mit

4,5 %

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 249 m² ermittelt (siehe S. 21). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$800 \text{ €/m}^2 * 249 \text{ m}^2 * 1,78 * 0,955 = 338.320,08 \text{ €}$$

rd. **338.000 €**

Herstellungskosten des Doppelcarports

Die Bruttogrundfläche des Doppelcarports wurde mit rd. 20 m² ermittelt. Seine Herstellungskosten werden mit den Herstellungskosten für Garagen einfacher Bauweise angenommen. Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$245 \text{ €/m}^2 * 20 \text{ m}^2 * 1,78 = \text{rd. } \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

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. ²⁰ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5-7% und für aufwändigere Anlagen 8-12 % an. ²¹ Im verwendeten Modell ist die übliche Spanne 4-6 %. Hier wird wegen der Maßnahmen zur Böschungssicherung ein Anteil von 8 % gewählt.

$$(338.000 \text{ €} + 9.000 \text{ €}) * 0,08 = \text{rd. } \mathbf{28.000 \text{ €}}$$

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2-4%, aufwändige Anlagen: 8-12%

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

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

Die Alterswertminderung beträgt:

$$347.000 \text{ €} * 37 / 80 = \text{rd. } \mathbf{160.000 \text{ €}}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 3 Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	347.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./.
+ Bodenwert (siehe S. 24)	<u>49.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	236.000 €

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. 34).

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 500 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, faktisch zweigeschossigen Wohnhaus mit Doppelcarport. Das Haus wurde 1986 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss erbaut. Erdgeschoss und Dachgeschoss sind in Holzrahmen-Fertigbauweise errichtet.

Die Kosten für die Legalisierung des Ausbaus eines Abstellraums im Untergeschoss und des gesamten Dachgeschosses werden auf 20.000 € geschätzt.

Veraltete Ausstattungen, das fast vollständige Fehlen von Kellerräumen sowie die Holzrahmen-Fertigbauweise mindern den Wert.

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. 23).
- Das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren führen zu einem angemessenen Verkehrswert.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 25 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind hier nicht notwendig.
- Der Sachwert des Grundstücks (S. 30 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 236.000 € ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert bei Wohnhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert bis 104 €/m² einen Zuschlag von 18 % an. ²²

Der späte Wertermittlungsstichtag verlangt eine Korrektur der Sachwertfaktoren, weil nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses die Preise für freistehende

²² GMB OBK 2023, S. 84

Einfamilienhäuser im ersten Halbjahr um 15 % gefallen sind (siehe S. 28 f.). Es ist nicht sicher ist, ob und in welcher Höhe sich diese Tendenz im 2. Halbjahr fortgesetzt hat. Die berichtete Preisminderung wird deshalb ohne Anpassung übernommen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor sinkt von 1,18 auf

$$1,18 * 0,85 = 1,00$$

Dieser durchschnittliche Sachwertfaktor muss gegebenenfalls sachverständig angepasst werden. Das Bewertungsobjekt weicht in mehreren Punkten vom Durchschnitt ab:

- Die bei Einfamilienhäusern im Oberbergischen Kreis üblichen Abstellflächen im Keller stehen im Bewertungsfall nur in geringem Maß zur Verfügung. Hierfür ist ein Abschlag von 5 % vorgesehen (siehe S. 19).
- Erdgeschoss und Dachgeschoss sind in Holzrahmen-Fertigbauweise errichtet worden. Hierfür ist im Sachwertverfahren ebenfalls ein Abschlag von 5 % vorgesehen (siehe S. 19).
- Die Gebäudeausstattungen (Heizung, Fenster, Sanitärräume) sind nicht im üblichen Maß im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen modernisiert worden. Ein angemessener Abschlag hierfür wird auf 10 % geschätzt.

Die Summe der vorgenannten Minderungen beträgt 20 %. Die Kaufpreise variieren bei dem anzunehmenden Bodenrichtwertniveau häufig in einem Bereich von $\pm 25\%$ (a. a. O., S. 85). Der maßgebliche Sachwertfaktor wird vermindert auf

$$1,00 * 0,80 = \mathbf{0,80}$$

Der marktangepasste Sachwert beträgt unter Berücksichtigung der Wertminderung infolge besonderer objektspezifischer Merkmale in Höhe von 20.000 € (siehe S. 12 f.)

$$236.000 \text{ €} * 0,80 - 20.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{169.000 \text{ €}}$$

Plausibilitätsprüfung

Folgende Werte wurden ermittelt:

Ertragswert	174.000 €
Sachwert	169.000 €

Beide Werte liegen nahe beieinander und bestätigen sich gegenseitig. Die Werte werden deshalb als plausibel angenommen.

Dem Ertragswert kommt hier eine hohe Bedeutung zu: Zum einen eignet sich das Haus für eine Teilvermietung und zum anderen sind die im Ertragswertverfahren verwendeten Parameter besser nachvollziehbar. Der Ertragswert wird deshalb als Verkehrswert ausgewiesen.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Denklingen Blatt 1652 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Denklingen, Flur zwölf, Flurstück 287, Gebäude- und Freifläche, An der Furth 32, 512 m²) zum Wertermittlungsstichtag 5. Dezember 2023 geschätzt auf

174.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 11. Dezember 2023

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf