

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



## WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit  
Zweifamilienhaus und  
2 integrierten Garagen**

## GEMARKUNG

**Breidenbach**

## FLUR

**4**

## FLURSTÜCK(E)

**1069**

## ADRESSE

**Müllersommer 12**

**51789 Lindlar**

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:  
Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6  
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2  
Email: [info@benecke-sv.de](mailto:info@benecke-sv.de)  
Web: [www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)

## WERTERMITTLUNGSANLASS

**Zwangsversteigerungsverfahren**

## QUALITÄTSSTICHTAG

**10. Juni 2025**

## AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Wipperfürth  
Gaulstraße 22  
51688 Wipperfürth

Verfahren Nr. 011 K 2 / 25

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

**Rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**Wesentliche verwendete Literatur:**

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2025
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025, Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	10. Juni 2025
2.	Wertermittlungstichtag	10. Juni 2025
3.	Grundstücksfläche	1.589,00 m <sup>2</sup>
4.	Bodenwert	92.037,60 €
5.	Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>
6.	Nutzfläche	89,00 m <sup>2</sup>
7.	Vorläufiger Sachwert	422.914,96 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-84.582,99 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-90.000,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	248.000,00 €
	<b>Verkehrswert</b>	<b>248.000,00 €</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
1	Auftraggeber .....	5
2	Ortstermin .....	5
3	Sachverständiger .....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung .....	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung .....	6
7	Zum Objekt: .....	6
<b>B</b>	<b>LAGE .....</b>	<b>7</b>
1	Nähere Umgebung, regionale Lage .....	7
2	Infrastruktur .....	7
3	Verkehrsanbindung .....	8
4	Lage im Stadtgebiet .....	9
5	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
<b>C</b>	<b>GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>10</b>
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung .....	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser .....	10
4	Hochwasser, Starkregen.....	11
5	Topografie .....	11
6	Altlasten .....	11
7	Erschließungszustand .....	12
8	Maß der baulichen Nutzung.....	13
9	Augenblickliche Nutzung .....	18
10	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung .....	18
11	Landschaftsschutzgebiet .....	18
<b>D</b>	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>19</b>
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....	19
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....	21
<b>E</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>	<b>22</b>
1	Baubeschreibung des Wohnhauses .....	22
2	Ausstattung .....	23
3	Baujahr .....	24
4	Gesamtnutzungsdauer .....	24
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	24
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen .....	27
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes .....	28
8	Außenanlagen .....	29
9	Besondere Anlagen oder Einbauten .....	29
10	Bau und Unterhaltungszustand .....	30
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	32

<b>F</b>	<b>VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>34</b>
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	34
<b>G</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>36</b>
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	36
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	39
3	Korrektur wegen des Gebäudealters .....	42
4	Außenanlagen .....	43
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	44
6	(Vorläufiger) Sachwert.....	44
7	Marktanpassung .....	45
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) .....	46
9	Verkehrswert .....	48
10	Plausibilisierung über den Ertragswert .....	49
<b>H</b>	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	<b>51</b>
1	Schlussbestimmungen.....	51
<b>I</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>52</b>
1	Fotodokumentation.....	52
2	Zeichnungen und Pläne .....	61

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Wipperfürth  
Gaulstraße 22  
51688 Wipperfürth

### **2 Ortstermin**

Es handelte sich um den 2. Ortstermin. Am Ortstermin am 10. Juni 2025 nahmen teil:

- Herr XXX, Mieter
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

### **3 Sachverständiger**

Heiko Benecke  
Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag von 05.03.2025; Aktenzeichen: 11 K 2/25

### **5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

#### **10. Juni 2025**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 10. Juni 2025 abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> §2, (2) ImmoWertV

## 6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 01.07.2025
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 16.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.03.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 14.04.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 02.04.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.05.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 31.03.2025
- Bauakte des Objekts

## 7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt in der Hofschaft Müllersommer der Gemeinde Lindlar im Oberbergischen Kreis. Es besteht aus einem Flurstück.

Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 1.589 m<sup>2</sup>.

Es ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Untergeschoss liegt aufgrund der vorhandenen Hanglage zur Straße hin frei und wird im Weiteren als „Sockelgeschoss“ bezeichnet.

Das Gebäude wurde in mehreren Abschnitten errichtet. 1949 wurde das Sockelgeschoss mit 2 Garagen und Schweinestall sowie Nebenräumen errichtet, wobei die Konstruktion bereits so bemessen wurde, dass eine spätere Aufstockung möglich war. 1959 wurde das Gebäude dann mit einem Wohngeschoss mit Dachgeschoss aufgestockt. Dabei wurde die ursprüngliche Grundrissfläche deutlich erweitert. 1982 wurde das Wohnhaus in zwei Wohnungen aufgeteilt. Die Aufteilung wurde zu einem späteren Zeitpunkt verändert, wodurch sich im heutigen Zustand funktionelle Nachteile und Umbaubedarf ergeben.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Gebäude. Es sind weitere 89 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Sockelgeschoss und den Garagen vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem teilweise instandsetzungsbedürftigen, renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Die Haustechnik ist teilweise veraltet (Heizung). Der Wärmeschutz des Gebäudes ist unterdurchschnittlich.

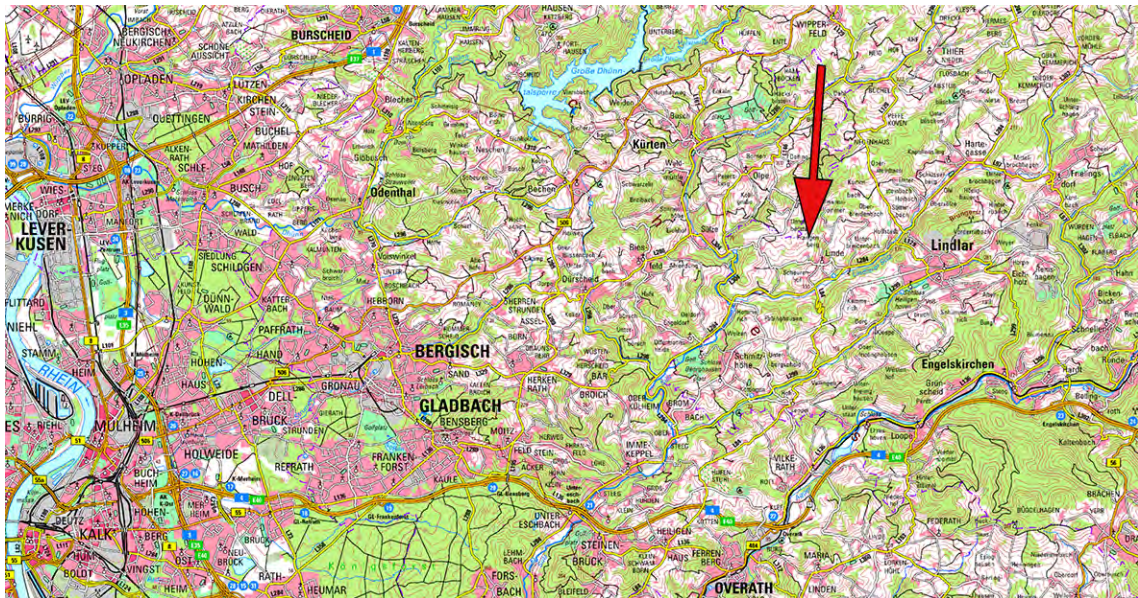
Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind wertbeeinflussenden Belastungen enthalten, die jedoch bei der auftragsgemäßen Ermittlung des fiktiv unbelasteten Verkehrswerts nicht zu beachten sind.

## B LAGE

### 1 Nähere Umgebung, regionale Lage

Lindlar ist eine Gemeinde im Westen des Oberbergischen Kreises in Nordrhein-Westfalen (Deutschland), etwa 30 Kilometer östlich von Köln gelegen. Die Gemeinde Lindlar ist relativ dünn besiedelt. Sie erstreckt sich von Hohkeppel und Schmitzhöhe im Südwesten bis Hartegasse und Breun im Nordosten. Der Hauptort Lindlar hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte immer weiter ausgedehnt und so verwuchs der Ort vor allem seit 1945 mit verschiedenen Höfen und Orten im Umkreis. Das Gebiet reicht nun vom Falkenhof und Oberheiligenhoven im Westen über Altenlinde und Schwarzenbach im Norden, Pinnappel und Weyer im Osten bis nach Schümmerich und Altenrath im Süden. Der restliche Teil der Gemeinde zeigt, mit Ausnahme der Kirchdörfer, noch immer das übliche Bild von Streusiedlungen. Diese zeigen die für das Bergische Land typische Form des Weilers, der sich im Übergang vom Einzelhof zum Dorfgebilde befindet. Nachbarstädte sind Gummersbach, Wipperfürth, und Overath, die Nachbargemeinden sind Engelskirchen, Marienheide und Kürten. Lindlar gliedert sich in die Ortsteile Lindlar (Ortskern, 8582 Einwohner am 30. Juni 2010), Frielingsdorf, Linde, Hohkeppel, Schmitzhöhe, Kapellensüng/Hartegasse.

#### Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 2 Infrastruktur

In Lindlar befinden sich sechs Grundschulen in verschiedenen Dörfern: Frielingsdorf, Kapellensüng, Linde, Schmitzhöhe, Lindlar-West und Lindlar-Ost. Als weiterführende Schulen bestehen eine Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Sonderschule für Lernbehinderte- und E-Schüler. Haupt- und Realschule sind in einem Schulzentrum untergebracht und unweit davon das 1997 gegründete Gymnasium. Die nächste berufsbildende Einrichtung befindet sich in Wipperfürth, Gummersbach oder Bergisch Gladbach. In Lindlar gibt es auch eine Zweigstelle der VHS. Lindlar verfügt über einen eigenen Freizeitpark.

Die Gemeinde verfügt über sieben Sportplätze, ein Stadion mit Rasenplatz sowie eines mit Kunst-rasen und Tartanbahn, die 2008 gründlich modernisiert wurde, sieben Turnhallen, darunter zwei große Dreifachturnhallen und eine Gymnastikhalle, zudem gibt es oberhalb des Sportplatzes eine vom Verein selbstständig eingerichtete Bogenschießanlage und sieben Tennisplätze. Außerdem finden sich in Lindlar ein Hallenbad, Reitplätze, eine Golfanlage, mehrere Schießstände und Kegelbahnen. Auf dem Flugplatz Lindlar kann Segelflugsport betrieben werden. Das Leppetal als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar. Neben einem angemessenen Angebot an privaten Dienstleistungen sind in Lindlar die Haupt- und Realschule und das Gymnasium erwähnenswert. Das Freilichtmuseum mit benachbartem Freizeitpark und Hallenbad, das Grauwackemuseum, der Golfplatz bei Schloss Georghausen und das Segelfluggelände Bergische Rhön runden das Gesamtbild der Gemeinde ab.

### 3 Verkehrsanbindung

An das Autobahnnetz ist Lindlar über die Bundesautobahn A4 (Köln–Olpe) angeschlossen. Am günstigsten ist die Benutzung der Anschlussstelle Engelskirchen (in 7 Km Entfernung) oder Overath–Unterschbach (15 Km). Der nächste in Betrieb befindliche Bahnhof liegt in Engelskirchen an der Oberbergischen Bahn von Köln nach Lüdenscheid.

#### Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

#### 4 Lage im Stadtgebiet

Die Hofschafft Müllersommer ist ein Ortsteil der Gemeinde Lindlar. Müllersommer liegt westlich von Lindlar an der Grenze zur Gemeinde Kürten im Tal des Ommerbaches. Nachbarorte sind Frangenberg, Linde, Unterkotten und das zur Gemeinde Kürten gehörende Unterbersten. Über die Haltestelle „Müllersommer Abzw.“ der Linie 335 ist Müllersommer an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Das Grundstück liegt im Kern der Hofschafft direkt neben der ehemaligen Mühle.

#### 5 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmale eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHLNAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Vekehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)	0,05	0,05		10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)	0,05	0,05		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Dorfgebiet)	0,05	0,05		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)	0,05	0,10		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,10			10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,10	0,05		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05	0,10	10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	0,85		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**einfach bis mittel**“ im dörflich-ländlichen Kontext zu bezeichnen.

## **C GRUNDSTÜCK**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Orts-termin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

### **1 Größe, Zuschnitt und Orientierung**

**Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt ist auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.** Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 1.589 m<sup>2</sup>. Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flurstück Nr. 1069

Grundstücksbreite:	ca. 42,00 – 62,00 m
Grundstückstiefe:	ca. 22,00 – 52,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 1.589 m <sup>2</sup>

Nördlich und westlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Süden orientiert. Die Erschließungsstraße „Müllersommer“ begrenzt das Grundstück auf kurzer Grenzlänge nach Westen, der Lauf des „Ommerbaches“ Richtung Süden. Östlich verläuft ein ehemaliger Mühlengraben, der von Teichanlagen im Nordosten gespeist wird.

### **2 Kataster**

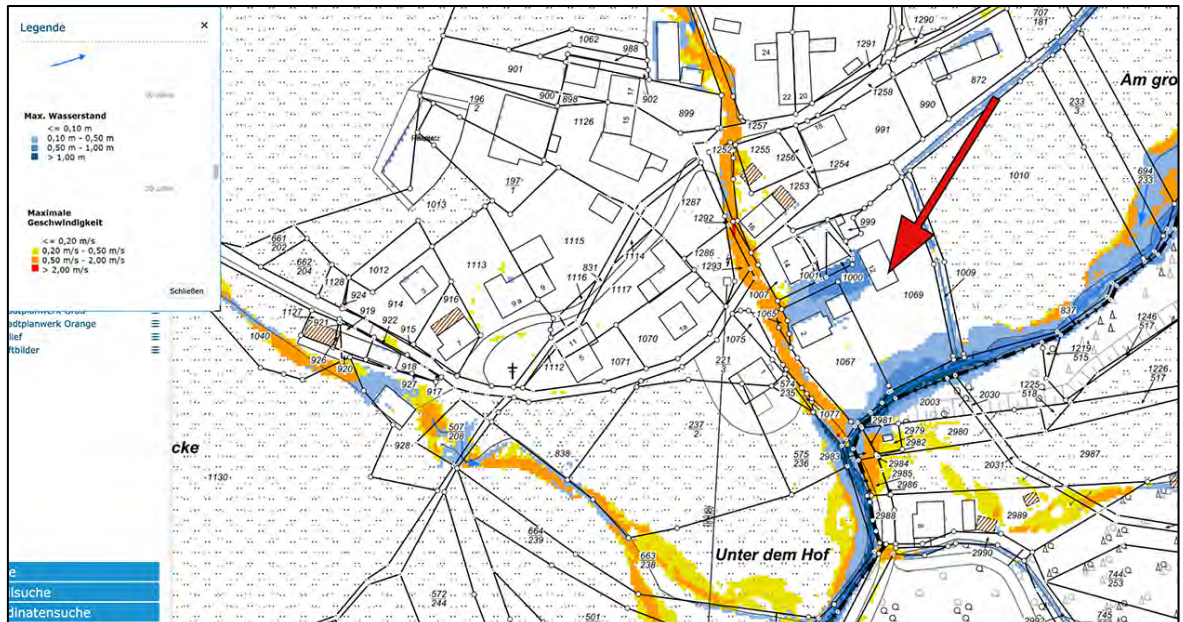
Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Gemeinde Lindlar
Gemarkung:	Breidenbach
Flur:	4
Flurstück:	1069

### **3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser**

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

#### 4 Hochwasser, Starkregen



Die Starkregenrisikokarte (30-jähriges Ereignis) weist für das Grundstücks ein mittleres Risiko (0,5-1,0 m Überflutungstiefe) bei außergewöhnlichen Ereignissen auf. Das Gebäude ist unterkellert (Sockelgeschoss und damit gefährdet. Das Bodenniveau im Sockelgeschoss liegt leicht erhöht zum angrenzenden Gelände (ca. 10 cm). Im südlichen Teil grenzt das Grundstück an den Bachlauf des Ormerbaches an, zu dem das Gelände abfällt. Auch hier besteht das Risiko von Überflutung durch außergewöhnliche Starkregenereignisse.

#### 5 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine hängige Grundstücksfläche mit Gefälle Richtung Südosten / Süden aus. Durch die Hanglage liegt das Sockelgeschoss Richtung Westen frei.

#### 6 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

*5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und*

*5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*

Es liegt eine Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 14.04.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

## 7 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teil des Grundstücks liegt jedoch in der Fläche der Außenbereichssatzung „Müllersommer“ (siehe Seite 16).

Diese Teilfläche des Grundstück ist bebaubar und derzeit bebaut. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Müllersommer“- einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Telefon, Strom) über diese Straße verläuft. Das Grundstück ist an ein privates Abwassernetz angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den „Wasserbeschaffungsverband Linde-Scheurenhof“.

Die Straße „Müllersommer“ ist im Bereich des Grundstücks nur schwach befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. In diesem Bereich der „Müllersommer“ sind keine Gehwege ausgebaut. Es sind keine Parkbuchten, Grünzonen und Straßenbaumpflanzungen vorhanden. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straße aus über eine zum Grundstück gehörende Wegfläche.

## 8 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft zum Planungsrecht der Gemeinde Lindlar liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Grundstück liegt im Außenbereich westlich von Lindlar. Die Bebauung ist nach den Bestimmungen des §35 BauGB zu beurteilen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §35 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft	bebaute Fläche im Außenbereich	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§35)	bebaute Fläche im Außenbereich, Lage innerhalb Außenbereichs-satzung	Wohnhaus, eingeschossig, gewachsene Struktur	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

### Erläuterung:

- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet.
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz oder liegt in einem Denkmalbereich.

### 8.1 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Zu unterscheiden sind grundsätzlich zwei Arten von Außenbereichsvorhaben: privilegierte und sonstige Vorhaben. Privilegierte Vorhaben sind im Außenbereich grundsätzlich zulässig, es sei denn, öffentliche Belange stehen ihnen entgegen. Der Gesetzgeber hat sie gewissermaßen planmäßig dem Außenbereich zugewiesen. Andererseits ist es Zielsetzung des Gesetzes, den Außenbereich grundsätzlich von nicht-privilegierter Bebauung freizuhalten und damit eine Zersiedelung zu vermeiden. Sonstige Vorhaben sind daher schon dann unzulässig, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Der Unterschied zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben liegt in der grundsätzlichen Verschiedenheit ihres Verhältnisses zu öffentlichen Belangen. Da der Außenbereich den weitaus größten Teil des Bundesgebiets ausmacht, besitzt die hierauf bezogene Regelung herausragende Bedeutung.

## 8.2 Privilegierte Vorhaben

Die privilegierten Vorhaben sind in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählt. Die entsprechenden Einrichtungen gehören nach dem Willen des Gesetzgebers aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihrer Auswirkungen auf die Umgebung grundsätzlich in den Außenbereich. Hierzu zählen Vorhaben, die

- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen,
- wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen,
- der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen,
- der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder eines Intensivtierhaltungsbetriebes dienen,
- der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen,
- der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dienen.

Privilegierten Vorhaben dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und es muss lediglich eine ausreichende Erschließung gesichert sein. Die Baugenehmigungsbehörde hat bei der Entscheidung über einen Bauantrag kein Ermessen: Wenn die Voraussetzungen vorliegen, ist ein Vorhaben zu genehmigen. Nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung müssen privilegierte Vorhaben zurück gebaut und die Bodenversiegelungen beseitigt werden; von der Rückbauverpflichtung ausgenommen sind nur land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Kernergieanlagen.

## 8.3 Sonstige Vorhaben

Ist ein Vorhaben im Außenbereich nicht einem der aufgeführten privilegierten Vorhaben zuzuordnen, handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Dabei bedeutet „nicht beeinträchtigt“ jedoch nicht, dass die Belange gar nicht erst berührt sein dürfen, anderenfalls wären solche Vorhaben kaum zulässig.

Eine Untergruppe der sonstigen Vorhaben bilden die begünstigten Vorhaben, die in § 35 Abs. 4 BauGB abschließend aufgezählt sind. Hierbei handelt es sich um Vorhaben, die eine bestehende und bestandsgeschützte Bebauung als Ausgangspunkt haben. Hierzu zählen beispielsweise Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Ersatzbauten von zuvor – zulässigerweise - errichteten Gebäuden. Den im Baugesetzbuch aufgeführten begünstigten Vorhaben dürfen bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden.

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung weitere Erleichterungen für sonstige Vorhaben bestimmen.

#### **8.4 Öffentliche Belange**

Die einem Vorhaben im Außenbereich möglicherweise entgegenstehenden Belange werden in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft aufgeführt. Dazu zählen siedlungsstrukturelle Belange (Vermeidung einer Zersiedlung), Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Hochwasserschutzes oder die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus kann ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich auch unzulässig sein, wenn aufgrund des Umfangs ein Planungserfordernis besteht, also ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

#### **8.5 Der öffentliche Belang der Zersiedelung**

Insbesondere Wohnbauvorhaben scheitern im Außenbereich oft am öffentlichen Belang der Zersiedelung (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB), beispielsweise am Ortsrand von Dörfern. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft hinter dem letzten Haus; die sich anschließenden Flächen liegen bereits im Außenbereich. Durch die Errichtung weiterer Häuser schiebt sich die Bebauung gewissermaßen in den Außenbereich hinein. Wenn die sich daraus ergebende bauliche Entwicklung nicht eingrenzbar ist, stellt dies eine unerwünschte Zersiedelung dar. Abseits der zusammenhängend bebauten Orte stellt jedes einzelne Gebäude prinzipiell einen Siedlungssplitter dar. Finden sich mehrere Gebäude vor, spricht man von einer Splittersiedlung. Die Entstehung neuer Splittersiedlung sowie die Erweiterung oder Verfestigung vorhandener Siedlungssplitter ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Rechtsprechung hat Ausnahmen für die Erweiterung und Verfestigung vorhandener Splittersiedlungen entwickelt. Danach kommt eine Erweiterung oder Verfestigung ausnahmsweise in Betracht, wenn sie sich unterordnet.

Beispiel: Gegeben sei eine Splittersiedlung, die aus sechs Häusern besteht und zwischen denen eine Lücke existiert, in die noch ein weiteres Haus passen würde. Diese Verfestigung der Siedlung um ein weiteres Haus ist denkbar, weil sich ein Haus im Verhältnis zu sechs vorhandenen Häusern noch unterordnet. Wenn die Siedlungsentwicklung dieses Splitters damit abgeschlossen ist, besteht keine Vorbildwirkung.

#### **8.6 Einvernehmen der Gemeinde**

Zu allen Bauvorhaben im Außenbereich ist nach § 36 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Die Frist für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen beträgt zwei Monate; nach Ablauf dieser Frist gilt das Einvernehmen als erteilt. Die Zustimmung der Gemeinde darf nur aus den sich aus § 35 BauGB ergebenden städtebaulichen Gründen versagt werden, hierbei spielt es keine Rolle, ob das Vorhaben den planerischen Vorstellungen der Gemeinde entspricht oder ob diese andere Planungsmöglichkeiten entwickeln möchte. Die Erteilung des Einvernehmens hindert die Gemeinde jedoch nicht daran, einen dem Vorhaben entgegenstehenden Bebauungsplan aufzustellen oder einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern und diesen über eine Veränderungssperre zu sichern. Die Behörde, die über den Bauantrag oder die sonstige Genehmigung zu entscheiden hat, ist an die Entscheidung der Gemeinde nur gebunden, wenn sie rechtmäßig ist. Wird das Einvernehmen erteilt, obwohl die Voraussetzungen dafür nicht vorliegen, kann die Behörde, die über den Antrag zu entscheiden hat, diesen dennoch ablehnen. Im Gegenzug kann die

Genehmigungsbehörde das Einvernehmen der Gemeinde auch ersetzen, wenn die Versagung der Gemeinde rechtlich fehlerhaft ist.<sup>2</sup>

### 8.7 Außenbereichssatzung „Müllersommer“ gem. § 35 (6) BauGB

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- 1.) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- 2.) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- 3.) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.



Wie zu erkennen ist, liegt nur ein kleinerer Teil des Bewertungsgrundstück im Bereich der Außenbereichssatzung.

<sup>2</sup> „Außenbereich“ [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

## BEGRÜNDUNG

### zur Außenbereichssatzung Müllersommer gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Für den Ort Müllersommer besteht eine Satzung gemäß dem BauGB-Maßnahmengesetz § 4 Abs. 4.

Müllersommer, ein kleinerer Ort, ca. 1 km westlich dem Kirchdorf Linde gelegen, stellt eine typische Siedlungsstruktur des Bergischen Landes dar.

Der Ort Müllersommer war in früheren Zeiten von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt, die jeweils aus Wohnhaus, Stallungen, Scheunen und sonstigen Nebengebäuden bestanden. Der Ommerbach bot auch für die Ansiedlung einer kleinen Mühle, später genutzt als Bäckerei, einen guten Standort.

Die allgemeinen Strukturveränderungen in der Landwirtschaft, die sich besonders gravierend im Bergischen Land auswirken, zeigen auch in dem Ort Müllersommer erhebliche Spuren. Zur Zeit besteht noch ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb mit geringer Viehhaltung. Die anderen landwirtschaftlichen Betriebe wurden zwischenzeitlich aufgegeben, die Wohnhäuser werden weiter genutzt. Stallungen und Nebengebäude werden als Lagerraum, Garage o. ä. genutzt bzw. es erfolgte bereits in Teilen eine Umnutzung als Wohnraum. Heute zeigt eine Bestandsaufnahme des Ortes Müllersommer, daß die Wohnnutzung überwiegt und die landwirtschaftliche Nutzung nur geringe Bedeutung hat. Das Ortsbild stellt jedoch bedingt durch die alten landwirtschaftlichen Gebäude ein typisches Siedlungsbild des Bergischen Landes dar.

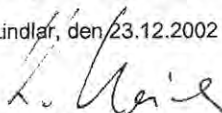
Zum Erhalt des Ortsbildes sollten die nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Gebäude zukünftig einer anderen Nutzung zugeführt werden. Daher wurde für den Ort Müllersommer eine Außenbereichssatzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG am 26.02.1996 vom Rat der Gemeinde Lindlar beschlossen und am 24.06.1996 in Kraft gesetzt.

Ein als landwirtschaftlicher Altenteiler genehmigtes Wohnhaus ist städtebaulich dem bebauten Bereich von Müllersommer zuzuordnen, liegt jedoch komplett außerhalb des Satzungsbereiches.

Um hier künftig abschließend Planungssicherheit zu schaffen, soll für Müllersommer eine Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlassen werden, deren Grenze die bestehende Siedlungsstruktur exakt berücksichtigt und den bebauten Bereich unzweifelhaft definiert.

Die Entwässerung von Müllersommer erfolgt seit 1998 durch Anschluß an das Kanalsystem von Linde mit Anschluß an die zentrale Kläranlage Linde-Bruch.

Lindlar, den 23.12.2002

  
Konrad Heimes  
Bürgermeister



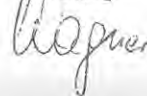
gehört zur Verfügung

vom

29.04.2003

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag



### Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist historisch gewachsen und bereits teilweise im Sinne der Satzung mit zusätzlichen Bauvorhaben zur Wohnnutzung verändert.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet oder ist von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

**9      Augenblickliche Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

**10     Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung**

Die bestehenden Gebäude(teile) könnten eventuell verändert und auch wesentlich erweitert werden. Eine genaue Aussage der örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden.

**11     Landschaftsschutzgebiet**

Das Grundstück grenzt mit seine Ost- und Südgrenze direkt an das Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplans Nr. 2 Lindlar/Engelskirchen.

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

#### Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 31.03.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

#### 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

### 1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Lindlar teilte mit Auskunft vom 02.04.2025 mit, dass für den heute vorhandenen Straßenausbauzustand kein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB anfällt. Nach Angaben der Gemeinde Lindlar ist die Erweiterung der Erschließungsanlage **nicht geplant und nicht absehbar**.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht mehr an. Das Grundstück **ist an eine private Schmutzwasserkanalisation angeschlossen**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Wipperfürth im Blatt Nr. 1043 im Grundbuch von Breidenbach geführt.

#### Blatt 1043

Tab.-Nr. 04		
<b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b>		
Amtsgericht Wipperfürth	Grundbuch von Breidenbach	Blatt 1043

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Breidenbach	4	1069	Gebäude- und Freifläche	1.589 m <sup>2</sup>
2					Müllersommer 12	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Wegerecht)
2			für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Breidenbach, Flur 4
3			Flurstücke 1000, 1001, 1007 (Blatt Nr. 242). (...) Eingetragen am
4			25.10.2002 und von Blatt 553 hierher übernommen am 04.02.2004.
5	2	1	Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht)
6			für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Breidenbach, Flur 4
7			Flurstücke 1000, 1001, 1007 (Blatt Nr. 242). (...) Das Recht hat (...)
8			u. gleichen Rang mit Abt. II Nr. 1. Eingetragen am 25.10.2002
9			und von Blatt 553 hierher übernommen am 04.02.2004.

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält **wertbeeinflussenden Eintragungen**. Auftragsgemäß ist aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens der fiktiv unbelastete Verkehrswert zu ermitteln, weswegen die Ermittlung des Werteeinflusses der Belastungen hier unterbleibt.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

## **E BAULICHE ANLAGEN**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

### **1 Baubeschreibung des Wohnhauses**

Es handelt sich um ein eingeschossiges, unterkellertes freistehendes Zweifamilienhaus mit zwei integrierten Garagen. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Gebäude ist in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Massivdecken) ausgeführt. Das Wohnhaus hat ein geneigtes Dach (Satteldach). Das Gebäude wurde in mehreren Abschnitten errichtet. 1949 wurde das Sockelgeschoss mit 2 Garagen und Schweinestall sowie Nebenräumen errichtet, wobei die Konstruktion bereits so bemessen wurde, dass eine spätere Aufstockung möglich war. 1959 wurde das Gebäude dann mit einem Wohngeschoss mit Dachgeschoss aufgestockt. Dabei wurde die ursprüngliche Grundrissfläche deutlich erweitert. 1982 wurde das Wohnhaus in zwei Wohnungen aufgeteilt. Der heutige Innenausbau stammt aus den beiden jüngsten Umbaubaujahren und wurde danach nur teilweise modernisiert. Die Aufteilung wurde zu einem späteren Zeitpunkt verändert.

#### **1.1 Erschließung**

Im Gebäude sind zwei Innentreppen vorhanden. Eine Treppe verbindet den Hauszugang und die gemeinsame Diele im Sockelgeschoss mit der Wohnung im Erdgeschoss. Die zweite Treppe führt von der Diele im Sockelgeschoss bis ins Dachgeschoss. Die Erdgeschosswohnung hat zwei Zugänge zum Garten. Die Dachgeschosswohnung hat keine zugehörigen Außenbereiche.

#### **1.2 Aufteilung**

Die verfügbaren Grundrisse zeigen konventionelle Zuschnitte und Raumgestaltungen. Bezüglich der (heutigen) Hauptwohnung liegen alle Wohnräume im Erdgeschoss. Die Dachgeschosswohnung verfügt über 2 Zimmer, Diele und Badezimmer. Die heutige Innenaufteilung weicht in beiden Geschossen von den Genehmigungsplänen ab.

#### **1.3 Funktionale Merkmale**

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen der Errichtungszeit und sind von einfachem bis mittlerem Standard. Die Wohnflächen entsprechen noch heutigen Nutzungsansprüchen. Nach Nachrüstung mit einem zeitgemäßen Brennraum wäre es möglich, den Kamin im Wohnzimmer der Hauptwohnung zu betreiben. Das Wohnhaus wird über eine Ölzentralheizung beheizt. Das Gebäude ist nicht barrierefrei ausgestattet. Die Treppenhausabtrennung im Erdgeschoss ist nach Umbau nicht mehr gegeben. Es sind durch die Änderung der Aufteile teilweise nachteilige Durchgangsräume im Erdgeschoss entstanden.

## 2 Ausstattung

### 2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard Wohnhaus (und integrierten Garagen)

Da es sich bei den Garagen nicht um eigenständige Gebäude (-teile) handelt, werden sie beim Ansatz der Herstellungskosten als standardgleiche Kellerräume behandelt.

Tab.-Nr. 05							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmwertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Sockelgeschoss in einschaligem Bruchsteinmauerwerk, neue Gründungswände in Mauerwerk, aufgehendes Mauerwerk in einschaligem Vollbimsmauerwerk, Außenputz, Anstrich, keine Wärmedämmung	0,30	0,70			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl, Pfettendach, Betondachpfannen, Entwässerung aus Zinkblech, Schneefanggitter, nachträgliche Zwischensparrendämmung			1,00		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Holzfenster mit Isolierverglasung, Haustüren in Holzrahmen-Konstruktion mit isolierverglasten Glasfeldern		1,00			
4.	Innenwände und Innentüren	Ziegelmauerwerk, teilweise Trockenbaukonstruktionen oder Fachwerkwände mit Ausmauerungen oder Trockenbau, Innenputz, Anstrich, furnierte Holztüren in gleichartigen Zargen		0,70	0,30		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Decke über Sockelgeschoss als Stahlträger-Betondecke zusätzlich aufbetoniert bei Aufstockung, Bodenplatte im Bereich des vergrößerten Grundrisses in Stahlbeton, Decke über Erdgeschoss in Stahlbeton, geradläufige Treppe ins Erdgeschoss in Stahlbeton mit Natursteinbelägen, Treppe ins Dachgeschoss als Holzwendeltreppe mit Holzstufen			1,00		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	uneinheitliche Ausstattung; Sockelgeschoss mit Natursteinplatten in Diele und Flur, Laminatbeläge in Lagerkellern, Erdgeschoss mit Parkett, Fliesen, PVC-Böden, Dachgeschoss mit Fliesen- und Laminatböden		0,50	0,50		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	2 Badezimmer, 2 Gäste-WCs, Oberflächen überwiegend in Eigenleistung erstellt, Fliesenböden, Großformate oder andere Gestaltungen in Kleinformat- bzw. Scherbenoptik, Wände zweifarbig verflies mit zum Boden passenden Fliesen		0,50	0,50		
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Ölzentralheizung, Stahltank, frühe Flächenheizkörper oder Radiatoren, Handtuchheizkörper		1,00			
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	uneinheitliche Ausstattung, mehrere Erweiterungen, insgesamt einfache bis mittlere Ausstattung		0,50	0,50		

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

### 3 Baujahr

Als Bezugsjahre werden die beiden maßgeblichen Baujahre 1959 / 1982 festgestellt. Dabei handelt es sich um die beiden durchgreifenden Umbauten mit Modernisierung der meisten Bauteile. 1982 wurden überwiegend Aufteilungs- und Ausbaubauteile erstellt / erneuert, während die Gebäudehülle in ihren wesentlichen Teilen aus dem Jahr 1959 stammt. Es wird ein gemitteltes Baujahr von 1971 als Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer verwendet.

**Das Gebäudealter kann somit auf 54 Jahre festgestellt werden.**

### 4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen<sup>3</sup>.

### 5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

#### 5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Im vorliegenden Fall wurden mehrere Modernisierungen im Zeitraum der letzten 20 Jahre durchgeführt.

---

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Oberbergischer Kreis, S. 58

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebens-dauer	Rest-Lebens-dauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)	100%	0,40	2008	80	79%	4,00	2,64
	Einbau / Verbesserung WD	100%	0,20	2008	40	58%		
	Innenbekleidung, Dampfsperre	100%	0,40	2008	40	58%		
2.	Rahmen und Flügel						2,00	0,00
	Verglasung							
	Außentür							
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen						2,00	0,00
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen							
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)						2,00	0,36
	Brenner	100%	0,20	2022	30	90%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz							
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	80%	0,30	2009	40	60%	2,00	0,96
	Badmodernisierung Armaturen	80%	0,20	2009	40	60%		
	Badmodernisierung Oberflächen	80%	0,50	2009	40	60%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge						2,00	0,00
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	<b>3,96</b>

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 -20 Punkte
nicht modernisiert	<b>kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung</b>	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

## 5.2 (Modifizierte) Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes (gemittelt Baujahr wegen uneinheitlicher Entstehung)	1971
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	<b>26 Jahre</b>

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	54 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	4 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	<b>31 Jahre</b>

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **31 Jahre**.

## 6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

### 6.1 Wohnfläche

Die Bauakte enthielt Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung. Die heutige Zuordnung der Wohnräume weicht von der genehmigten Aufteilung ab. Genehmigt wurden zwei voneinander abgetrennte Wohnungen; eine kleinere Wohnung im nördlichen Teil des Erdgeschosses (3-Zimmer-Wohnung) und eine weitere Wohnung, die Wohnräume im Sockelgeschoss, im südlichen Erdgeschoss und im Dachgeschoss hatte. Die vorhandenen Innentreppen waren bei dieser Aufteilung unkritisch, gleichwohl die Planung keine Wendeltreppe vorsah. Erst nach einer weiteren Neuordnung der Wohnflächen, bei der eine Wohnung im Erdgeschoss und eine weitere Wohnung im Dachgeschoss gebildet wurden, wurde die Zugangs- und Rettungswegsituation problematisch (unzulässig), weswegen kein Bestandsschutz für die nicht genehmigte Neuordnung der Räume zu den Wohnungen vorliegt. An dieser Stelle wird die genehmigte Aufteilung bezüglich der Wohnfläche wiedergegeben:

Tab.-Nr. 07.1			
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)			
Nr.		Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
<b>Wohnung 1 (W1), Erdgeschoss</b>			
1.	Wohnzimmer	27,43 m <sup>2</sup>	26,63 m <sup>2</sup>
2.	Küche	14,64 m <sup>2</sup>	14,21 m <sup>2</sup>
3.	Schlafzimmer	16,15 m <sup>2</sup>	15,68 m <sup>2</sup>
4.	Gästezimmer	14,77 m <sup>2</sup>	14,34 m <sup>2</sup>
5.	Duschbad	2,86 m <sup>2</sup>	2,78 m <sup>2</sup>
6.	Gäste-WC	3,04 m <sup>2</sup>	2,95 m <sup>2</sup>
7.	Spind (Abstellraum Küche)	2,28 m <sup>2</sup>	2,21 m <sup>2</sup>
8.	Diele	7,47 m <sup>2</sup>	7,25 m <sup>2</sup>
9.	Flur	4,53 m <sup>2</sup>	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Wohnung 1 (W1) gerundet</b>		<b>93,16 m<sup>2</sup></b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung 2 (W2), Sockel-, Erd- und Dachgeschoss</b>			
1.	Gästezimmer (Sockelgeschoss)	14,97 m <sup>2</sup>	14,53 m <sup>2</sup>
2.	Wohnzimmer / Esszimmer (Erdgeschoss)	39,02 m <sup>2</sup>	37,88 m <sup>2</sup>
3.	Küche (Erdgeschoss)	9,53 m <sup>2</sup>	9,25 m <sup>2</sup>
4.	WC (Erdgeschoss)	3,34 m <sup>2</sup>	3,24 m <sup>2</sup>
5.	Diele (Erdgeschoss)	8,64 m <sup>2</sup>	8,39 m <sup>2</sup>
6.	Schlafzimmer (Dachgeschoss)	17,15 m <sup>2</sup>	16,65 m <sup>2</sup>
7.	Kinderzimmer 1 (Dachgeschoss)	8,33 m <sup>2</sup>	8,09 m <sup>2</sup>
8.	Kinderzimmer 2 (Dachgeschoss)	9,95 m <sup>2</sup>	9,66 m <sup>2</sup>
9.	Badezimmer (Dachgeschoss)	4,02 m <sup>2</sup>	3,90 m <sup>2</sup>
10.	Flur (Dachgeschoss)	4,04 m <sup>2</sup>	3,92 m <sup>2</sup>
11.	Diele (Dachgeschoss)	5,10 m <sup>2</sup>	4,95 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Wohnung 2 (W2) gerundet</b>		<b>124,07 m<sup>2</sup></b>	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche (im Gebäude) wird auf dieser Grundlage auf ca. **210 m<sup>2</sup>** festgestellt. Es wurden Abweichungen von den Genehmigungsplänen festgestellt. Die veränderten Flächen sind nicht in der Tabelle dargestellt, weil sie ungenehmigt sind. **In Summe** dürften sich aber auch in der aktuell veränderten Raumzuordnung keine Abweichungen ergeben.

Oben sind die Wohnflächen im Gebäude dargestellt. Hinzu kommen die folgenden Terrassenflächen:  
 Gartenterrasse am Haus ca. 20 m<sup>2</sup> ; anzurechnen zu ¼ = rund 5 m<sup>2</sup> zus. Wohnfläche.  
 Zuzurechnende Wohnfläche (in diesem Fall zu Wohnung W2 wären demnach rund 5 m<sup>2</sup>).

## 6.2 Nutzflächen im Gebäude

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.			Fläche brutto
1.	Abstellraum	Wohnung W1	10,32 m <sup>2</sup>
2.	PKW-Garage	Wohnung W1	24,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche Wohnung 1 (W1) gerundet</b>			<b>35,00 m<sup>2</sup></b>
1.	Abstellraum	Wohnung W2	5,96 m <sup>2</sup>
2.	Abstellraum	Wohnung W2	14,94 m <sup>2</sup>
3.	Flur	Wohnung W2	10,57 m <sup>2</sup>
4.	Garderobe	Wohnung W2	5,59 m <sup>2</sup>
5.	PKW-Garage	Wohnung W2	16,59 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche Wohnung 2 (W2) gerundet</b>			<b>54,00 m<sup>2</sup></b>

Es stehen ca. **35 m<sup>2</sup>** bzw. **54 m<sup>2</sup>** zusätzliche Nutzfläche im Sockelgeschoss zur Verfügung.

## 7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.01	Sockelgeschoss	177,2 m <sup>2</sup>			177,2 m <sup>2</sup>
2.			Erdgeschoss	182,0 m <sup>2</sup>			182,0 m <sup>2</sup>
3.			Dachgeschoss	182,0 m <sup>2</sup>			182,0 m <sup>2</sup>
				541 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	541 m <sup>2</sup>

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.01	541,3 m <sup>2</sup>	

## **8 Außenanlagen**

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

### **Grünflächen**

Die Außenanlagen sind einfach und pflegeleicht gestaltet. Die Grünanlagen sind in einem ungepflegten Zustand. Die Wiedereinpflanzung der Außenanlagen ist wertmindernd zu berücksichtigen. Bäume und Gehölze benötigen dringend Rückschnitt. Rasenflächen sind verwildert und ungemäht.

### **Befestigte Flächen**

Es sind Hofflächen angelegt. Der Zustand der Hofflächen ist mäßig. Beet- und Rasenkanten sind überwuchert, Fugen und Platten benötigen Reinigung / Neuanlage.

### **Einfriedungen**

Es sind leichte Einfriedungszäune vorhanden.

## **9 Besondere Anlagen oder Einbauten**

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind keine besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen.

## 10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wird unterstellt, dass das Objekt nach Zuschlag nicht geräumt übergeben wird. Der Zustand der Wohnungen ist als „renovierungsbedürftig“ zu bezeichnen. Für die Räumung, Reinigung und Renovierung aller Räume im Gebäude, Kleinschäden (z.B. Dachflächenfenster Dachgeschoss) sowie für einzelne Restarbeiten (z.B. Putzarbeiten Giebelfenster, Decke Badezimmer Erdgeschoss, Waschbckenablauf Gäste-WC) werden Kosten in Höhe von **20.000,00 €** wertmindernd unterstellt.

### 10.1 Veraltete Heizungsanlage, Öltank

Vor Folgenutzung ist der Ölkessel der Zentralheizung wegen Betriebsverbots des GEG für ältere Kessel (älter als 30 Jahre) durch einen verordnungskonformen Kessel zu ersetzen. Damit verbunden ist der Umbau der Abgasführung der Heizung und vermutlich etwa der Hälfte der Heizkörper. Die entsprechenden Kosten für die Nachrüstung werden mit **25.000,00 €** wertmindernd berücksichtigt. Der Öltank war zum Ortstermin leer und damit trockengefallen. Bei Stahl tanks kann eine Trockenphase die Entstehung von Korrosion (Rost) begünstigen, da Feuchtigkeit und Sauerstoff im Tankinneren leichter an die Metalloberfläche gelangen können. Zusätzlich zur Ertüchtigung der Heizungsanlage wird eine Reinigung / Öltankwartung als erforderlich erachtet und mit Kosten in Höhe von **1.000,00 €** wertmindernd berücksichtigt.

### 10.2 Abweichungen von den Bauvorlagen, Brandschutzanforderungen, Rettungswege

Die folgende Liste der vorgefundenen Abweichungen von der letzten Genehmigung ist nicht abschließend:

- Grundriss Erdgeschoss: Die Wohnungstrennung wurde entfernt
- Das Treppenhaus zur Dachgeschosswohnung ist nicht mehr von der Wohnfläche der Erdgeschosswohnung abgetrennt.
- Eine der Wohnungen hat keinen eigenen Zugang von außen.
- Der 2. Rettungsweg für die Dachgeschosswohnung ist nicht vorhanden.
- Der 1. Rettungsweg für die Dachgeschosswohnung als notwendige Treppe führt durch die Wohnräume der Erdgeschosswohnung und ist als Wendeltreppe ausgeführt (nicht zulässig).
- Es gilt kein Bestandschutz.

Abweichungen von eingereichten und genehmigten Bauvorlagen sind grundsätzlich als Mangel anzusehen. Im Falle solcher Abweichungen sollten die Abweichungen dem zuständigen Bauamt angezeigt werden. Im vorliegenden Fall ist dies insbesondere im Hinblick auf die Rettungswegsituation für die Dachgeschosswohnung angezeigt. Die Kosten für eine nachträgliche Genehmigung / Änderungsmitteilung werden als Wertminderung berücksichtigt. Es werden **5.000,00 €** für die nötigen Planungsleistungen und die nachträgliche Genehmigung der Abweichungen wertmindernd berücksichtigt. Die durch die entsprechende Planung erforderlichen baulichen Veränderung zur Herbeiführung einer Genehmigungsfähigkeit werden in Höhe von **5.000,00 €** wertmindernd berücksichtigt. Die Planung und der Einbau einer neuen Treppenanlage (2 Geschosshöhen, beengter Raum, Abgeschlossenheitserfordernis) wird mit Kosten in Höhe von **30.000,00 €** wertmindernd berücksichtigt.

### 10.3 Wertminderung aufgrund des Gebäudezustands

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE INSTANDSETZUNGS-, RESTARBEITS-, RÄUMUNGS-, RENOVIERUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Kleinschäden, Reinigung, Renovierung, Räumung	20.000,00 €
2.	Austausch der Heizungsanlage, Tankreinigung, Heizflächen austausch	26.000,00 €
3.	Rückbau Wendeltreppe, Planung, Nachgenehmigung Neuaufteilung	40.000,00 €
4.	Gartenpflege	4.000,00 €
<b>SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN</b>		<b>90.000,00 €</b>

Es werden **90.000,00 €** für die nötigen Instandsetzungen und Maßnahmen in und am Gebäude wertmindernd berücksichtigt.

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoberücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

**Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.**

Anmerkung:

**Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten.** Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und 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 Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder 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.

## 11 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

### **§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes**

(1)

*Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.*

(2)

*Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.*

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

*Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen**

(1)

*Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.*

(2)

*Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen**

(1)

*Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.*

(2)

*Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.*

(3)

*Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.*

### **Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz**

- Die Dachflächen sind gedämmt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Ölzentralheizung beheizt.
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind isolierverglast.

**Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.**

## F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

### 1 Verfahrenswahl und Begründung

**Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Zweifamilienhaus.**

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet und mittels Ertragswertberechnung plausibilisiert.

**Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:**

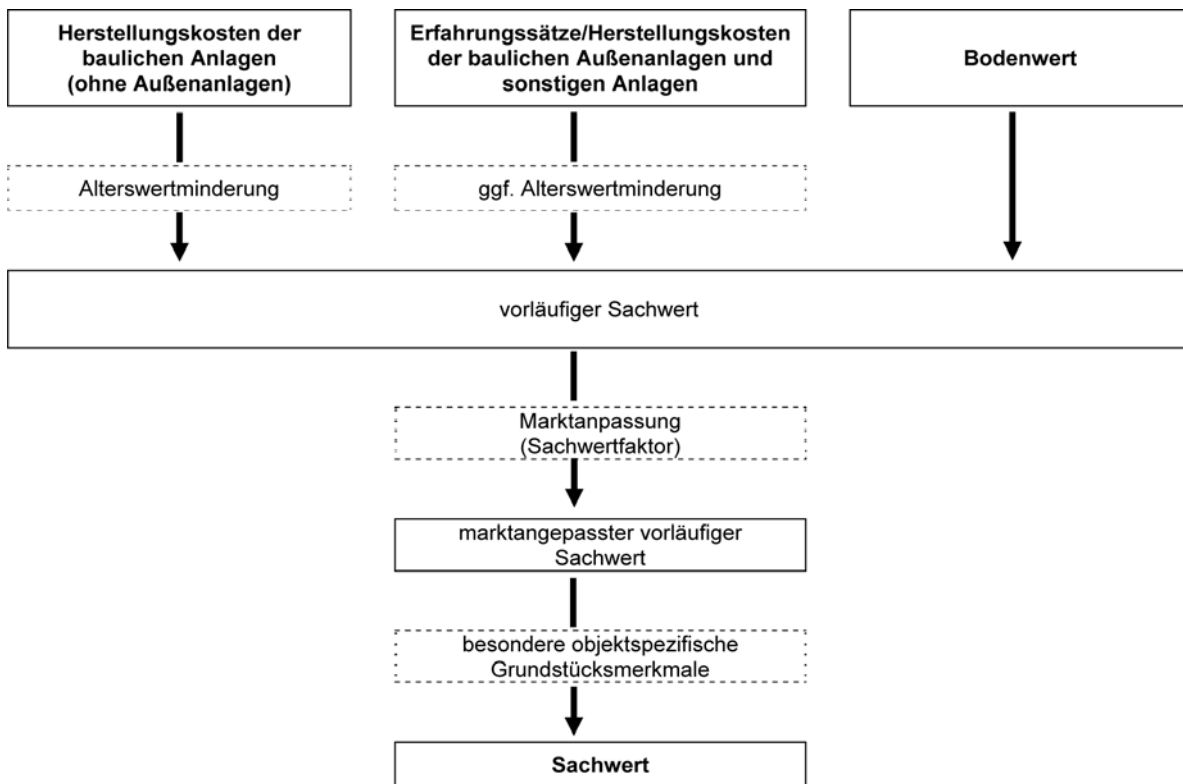
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



## **G SACHWERTERMITTLUNG**

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

### **1 Ermittlung des Bodenwerts**

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

### 1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 120,00 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert Nr. 2048525 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Dorfgebiet
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	600 m <sup>2</sup>
4.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II (1-2 Vollgeschosse)

Der zonale Richtwert (Nr. 2048525) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

### 1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall erforderlich. Die im Bereich der Außenbereichssatzung liegende Teilfläche des Grundstücks ist ca. 450 m<sup>2</sup> groß. Hier kommt ein Umrechnungsfaktor von 1,06 zur Anwendung, weil sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke mit einer Fläche von 600 m<sup>2</sup> bezieht.

Der übrige Grundstücksteil liegt bereits im Außenbereich. Trotzdem hat die Restfläche den Charakter von arrondierendem Gartenland, das gem. GMB 2025 mit durchschnittlich 27 % des Bodenrichtwerts für Bauland zu berücksichtigen ist. In diesem Fall kann zur Orientierung auch das Bodenrichtwertniveau landwirtschaftlicher Betriebsflächen (34,00 €/m<sup>2</sup>) herangezogen werden, das in etwa auf dem Niveau durchschnittlichen Gartenlands liegt. Es werden 32,40 €/m<sup>2</sup> als Bodenwert für den Gartenlandanteil des Grundstücks angenommen.

Tab.-Nr. 10.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert	BORIS NRW	120,00 €/m <sup>2</sup>
2.	Umrechnungsfaktor Größe	nur Baulandanteil, aus Marktbericht	1,06
3.	Umrechnungsfaktor	für den Gartenlandanteil aus Marktbericht	0,27
4.	Umrechnungsfaktor	für "private Erschließungsflächen"	0,50
	Modifizierter Bodenrichtwert	Bauland	<b>32,40 €/m<sup>2</sup></b>
	Modifizierter Bodenrichtwert	Gartenland	<b>127,20 €/m<sup>2</sup></b>
	Modifizierter Bodenrichtwert	"private Erschließungsflächen"	<b>60,00 €/m<sup>2</sup></b>

Die zur Straße orientierte Erschließungsfläche kann nur zu diesem Zweck genutzt werden, weil sie für eine Bebauung zu schmal ist und das Grundstück ohne diese Erschließungsmöglichkeit von der Straße aus nicht erreichbar wäre. Der Wert solcher „privaten Erschließungsflächen“ liegt erfahrungsgemäß bei durchschnittlich 50% des Baulandrichtwerts. Für den Grundstücksteil der Wegerschließung zur Straße werden 60 €/m<sup>2</sup> als Bodenwert angesetzt.

### 1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „**einfach bis mittel**“ bezeichnen. Es handelt sich um eine Wohnlage in einem dörflich-ländlichen Kontext.

### 1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
<b>BODENWERTBERECHNUNG</b>							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	1069	beitragsfrei	Bauland	450,00 m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>	127,20 €	57.240,00 €
2.			Gartenland	1.074,00 m <sup>2</sup>		32,40 €	34.797,60 €
3.			Erschließung	65,00 m <sup>2</sup>		60,00 €	3.900,00 €
				1.589,00 m <sup>2</sup>			<b>92.037,60 €</b>

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	1.589,00 m <sup>2</sup>
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	92.037,60 €
3.	Liegenschaftszinssatz	<b>2,20%</b>
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	<b>2.024,83 €</b>

### 1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht<sup>4</sup>. In diesem Fall wird der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser verwendet.

Der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser wird mit durchschnittlich 1,9% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 0,9% - 2,8% angegeben. Es wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **2,2 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

<sup>4</sup> Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Oberbergischer Kreis, S. 88

## **2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

### **2.1 Allgemeines**

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

### **2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010**

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

### **2.3 Gebäudestandard**

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

## **2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.<sup>5</sup>

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **541,3 m<sup>2</sup>** für den Gebäudetyp **1.01**; freistehendes Zweifamilienhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, geneigtes Dach, ermittelt.

## **2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung**

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **188,5** führt.

---

<sup>5</sup> Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

## 2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1		Zweifamilienhaus		
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	voll unterkellert (Sockelgeschoss)		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	freistehend		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)			<b>1.01</b>	
Standardstufen				
1	2	3	4	5
655,00 €/m <sup>2</sup>	725,00 €/m <sup>2</sup>	835,00 €/m <sup>2</sup>	1.005,00 €/m <sup>2</sup>	1.260,00 €/m <sup>2</sup>

## 2.7 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.2		Zweifamilienhaus						
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände	0,30	0,70				23%	161,92 €/m <sup>2</sup>
2.	Dächer			1,00			15%	125,25 €/m <sup>2</sup>
3.	Außentüren und Fenster		1,00				11%	79,75 €/m <sup>2</sup>
4.	Innenwände und -türen		0,70	0,30			11%	83,38 €/m <sup>2</sup>
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	91,85 €/m <sup>2</sup>
6.	Fußböden		0,50	0,50			5%	39,00 €/m <sup>2</sup>
7.	Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9%	70,20 €/m <sup>2</sup>
8.	Heizung		1,00				9%	65,25 €/m <sup>2</sup>
9.	Sonstige Technische Ausstattung		0,50	0,50			6%	46,80 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>763,40 €/m<sup>2</sup></b>	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

## 2.8 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Fall kommen **Korrekturfaktoren** zur Berücksichtigung der besonderen Gebäudemerkmale zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.3					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Keller- ausbau	Faktor ZFH
1.	Zweifamilienhaus	763 €/m <sup>2</sup>	810 €/m <sup>2</sup>	1,01	1,05

Der Zuschlagsfaktor wird aufgrund der zusätzlichen (Ausstattung als Zweifamilienhaus; Kellerausbau, teilweise) in Ansatz gebracht.

## 2.9 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.4					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Zweifamilienhaus	809,59 €/m <sup>2</sup>	541 m <sup>2</sup>	188,5	826.154,89 €
					<b>826.154,89 €</b>

## 3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

### 3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **31 Jahren** festgestellt.

### 3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	31 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	62%
5.	Alterswertminderung	<b>-511.033,60 €</b>
<small>gemäß ImmwertV</small>		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 62 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

### 4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert mit 4-6 % an. Im vorliegenden Fall werden **5 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13		
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der <b>AUSSENANLAGEN</b>		
1.	NHK des Gebäudes	826.154,89 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten)	4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen	5%
	Enthaltene Bauteile:	
	Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	
	Hofflächen (befestigte Flächen)	
	Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
	Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen	41.307,74 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-25.551,68 €
	<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	<b>15.756,06 €</b>
<small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small>		

## 5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Es sind keine werthaltigen sonstigen Anlagen zu berücksichtigen.

## 6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	826.154,89 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-511.033,60 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	315.121,29 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	15.756,06 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	kein Ansatz
6.	+ Bodenwert	92.037,60 €
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>422.914,96 €</b>

## 7 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht<sup>6</sup> veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von rund 425.000 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,83**. Es wird und eine Spanne von 0,73 – 0,93 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

---

<sup>6</sup> Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Oberbergischer Kreis, S. 83

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	wegen energetischer Merkmale eher unterdurchschnittliche Nachfrage	0,05	0,05		10%
2.	Interessentengruppe	durchschnittlich		0,05		5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	aufgrund des ungenehmigten Umbaus problematisch	0,10	0,05		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	ungünstig	0,10	0,05		15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	gering		0,05	0,05	10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	Ortsrand, Landschaftsschutzgebiet			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	einfach	0,10			10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	einfach	0,05			5%
9.	zugehöriger Stellplatz	2 Garagen, reserveflächen für mind. 1 Stellplatz			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	überdurchschnittlich	0,10	0,05		15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,03			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,73	bis	0,93	0,83
<b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>				<b>0,80</b>

Im Gesamtbild kann von einer unterdurchschnittlichen Marktakzeptanz des Grundstücks ausgegangen werden.

## 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

### 8.1 Reparaturen, Instandsetzungen, Restarbeiten, nachträgliche Genehmigung, Gartenpflege

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

**Es werden 90.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.**

## **8.2 Wirtschaftliche Überalterung**

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

**Kein Ansatz.**

## **8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

**Kein Ansatz.**

## **8.4 Freilegungskosten**

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

**Kein Ansatz.**

## **8.5 Bodenverunreinigungen**

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

**Kein Ansatz.**

## **8.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Auftragsgemäß werden die vorhandenen Grundstücksbelastungen bei der Ermittlung des (fiktiv unbelasteten) Verkehrswerts nicht berücksichtigt.

**Kein Ansatz.**

## 8.7 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Instandsetzung, Ertüchtigung, Renovierung, Räumung, Reinigung	-90.000,00 €
<b>Werteinfluss boG</b>		<b>-90.000,00 €</b>

## 9 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises. Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	422.914,96 €
2.	+/- Marktanpassung	-84.582,99 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-90.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>248.000,00 €</b>

## 10 Plausibilisierung über den Ertragswert

Einfamilienhäusern werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Zweifamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

### 10.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Aus dem aktuellen Mietspiegel können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnfläche um 120 m<sup>2</sup>, Garten 6,50 € / m<sup>2</sup> / Monat
- Wohnfläche um 90 m<sup>2</sup> 6,25 € / m<sup>2</sup> / Monat
- Garage 50,00 € / Monat
- 1 Stellplatz 15,00 € / Monat

Tabelle Nr. 19.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m <sup>2</sup>	Miete / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Wohnung 1	90,00 m <sup>2</sup>	6,25 €	562,50 €	6.750,00 €
2.	Wohnung 2	120,00 m <sup>2</sup>	6,50 €	780,00 €	9.360,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
	Garage	2	50,00 €	100,00 €	1.200,00 €
	Stellplatz	1	15,00 €	15,00 €	180,00 €
<b>Summen der Roherträge</b>				<b>1.457,50 €</b>	<b>17.490,00 €</b>

### 10.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 25 % als sachgerecht erachtet.

### 10.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt.

Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen.

Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohrertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung,
- Mietpreisbindungen wegen öffentlicher Förderung
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 19.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		17.490,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	25%	4.323,00 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		13.167,00 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		2.024,83 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		11.142,17 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		22,06
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		245.752,30 €
8	+ BODENWERT		92.037,60 €
<b>= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT</b>			<b>337.789,90 €</b>

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	337.789,90 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-90.000,00 €
<b>= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT</b>		<b>248.000,00 €</b>

**Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks der Höhe nach.**

## H VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 10. Juni 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

**248.000,00 €**

### 1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten. Die Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde von der Eigentümerin untersagt.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 13. August 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



## I ANLAGEN

### 1 Fotodokumentation

#### 1.1 Ansicht vom Erschließungsweg (Westfassade)



#### 1.2 Blick zur Straße; Wegfläche



### 1.3 Garagen



### 1.4 Vorgarten; Reservefläche für mindestens einen Stellplatz



**1.5 Nordansicht, ehemaliger Hauszugang für Wohnung W1**



**1.6 Östliche Traufseite**



### 1.7 Giebelwand Süden



### 1.8 Garten



### 1.9 Gartenschuppen (ohne Restwert)



### 1.10 Diele Sockelgeschoss, Diele Erdgeschoss



**1.11 Innentreppe ins Erdgeschoss; Flur Treppenhaus Sockelgeschoss**



**1.12 Innentreppe ins Dachgeschoss; Treppenaustritt Dachgeschoss**



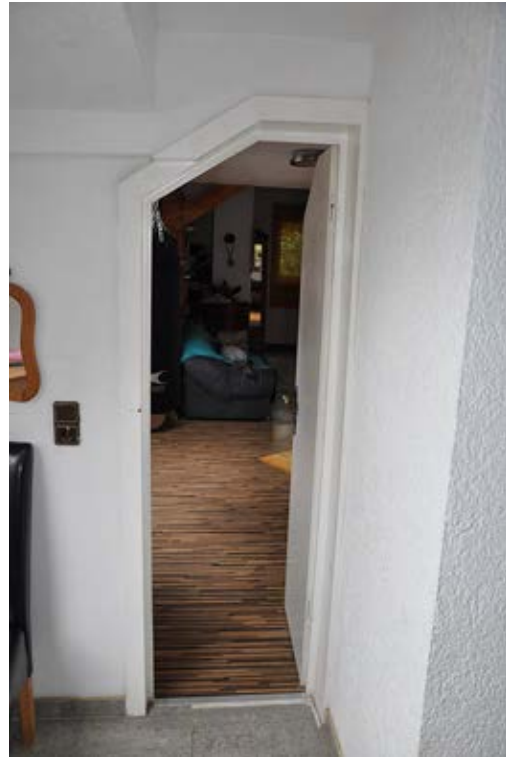
**1.13 Küche Erdgeschoss; Gäste-WC Erdgeschoss**



**1.14 Badezimmer Erdgeschoss; Fachwerkwand Erdgeschoss**



### 1.15 Feuchtigkeitschaden Dachflächenfenster; Innentür Dachgeschoss



### 1.16 Badezimmer Dachgeschosswohnung



### 1.17 Heizungskessel



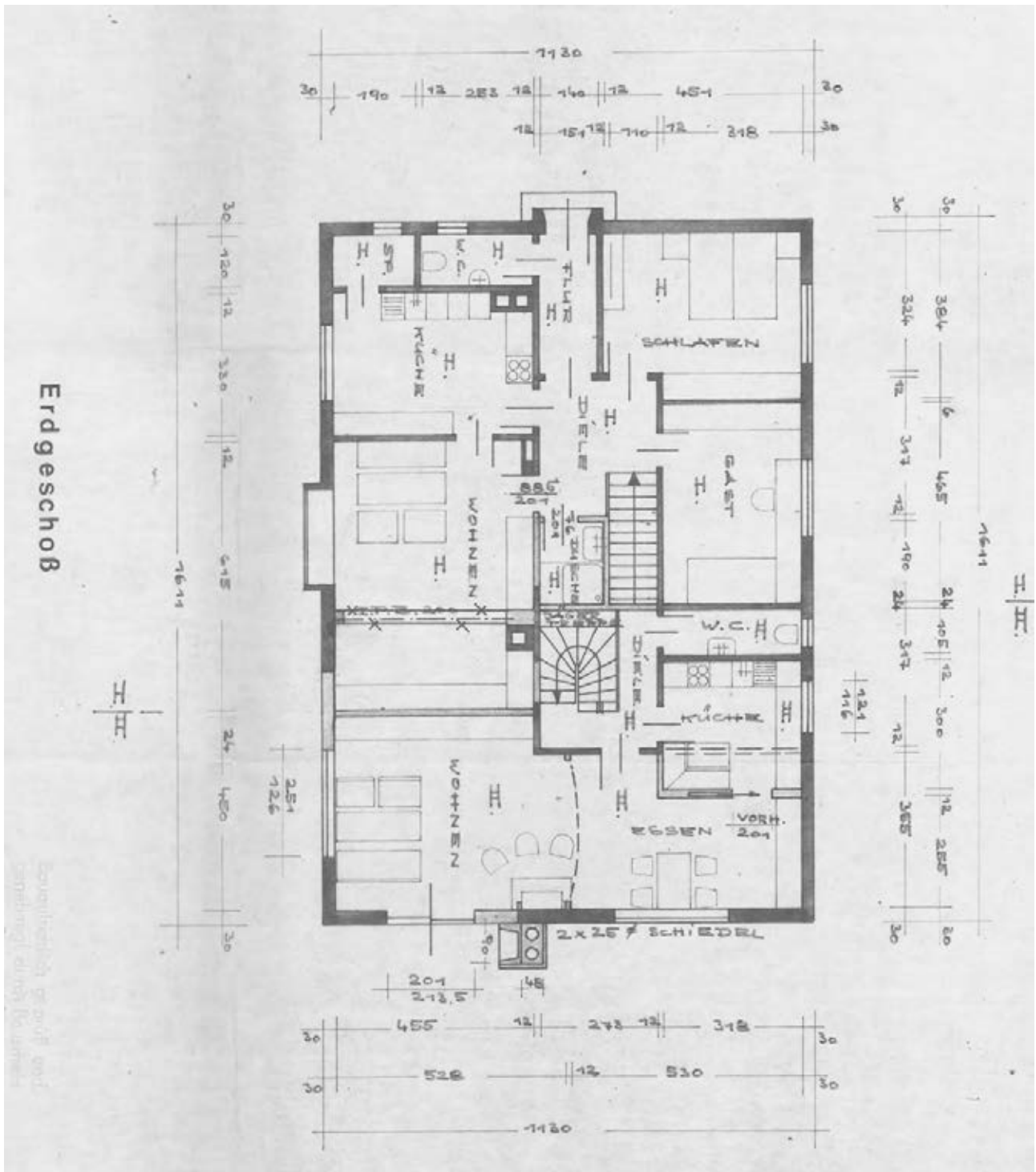
### 1.18 Öltank





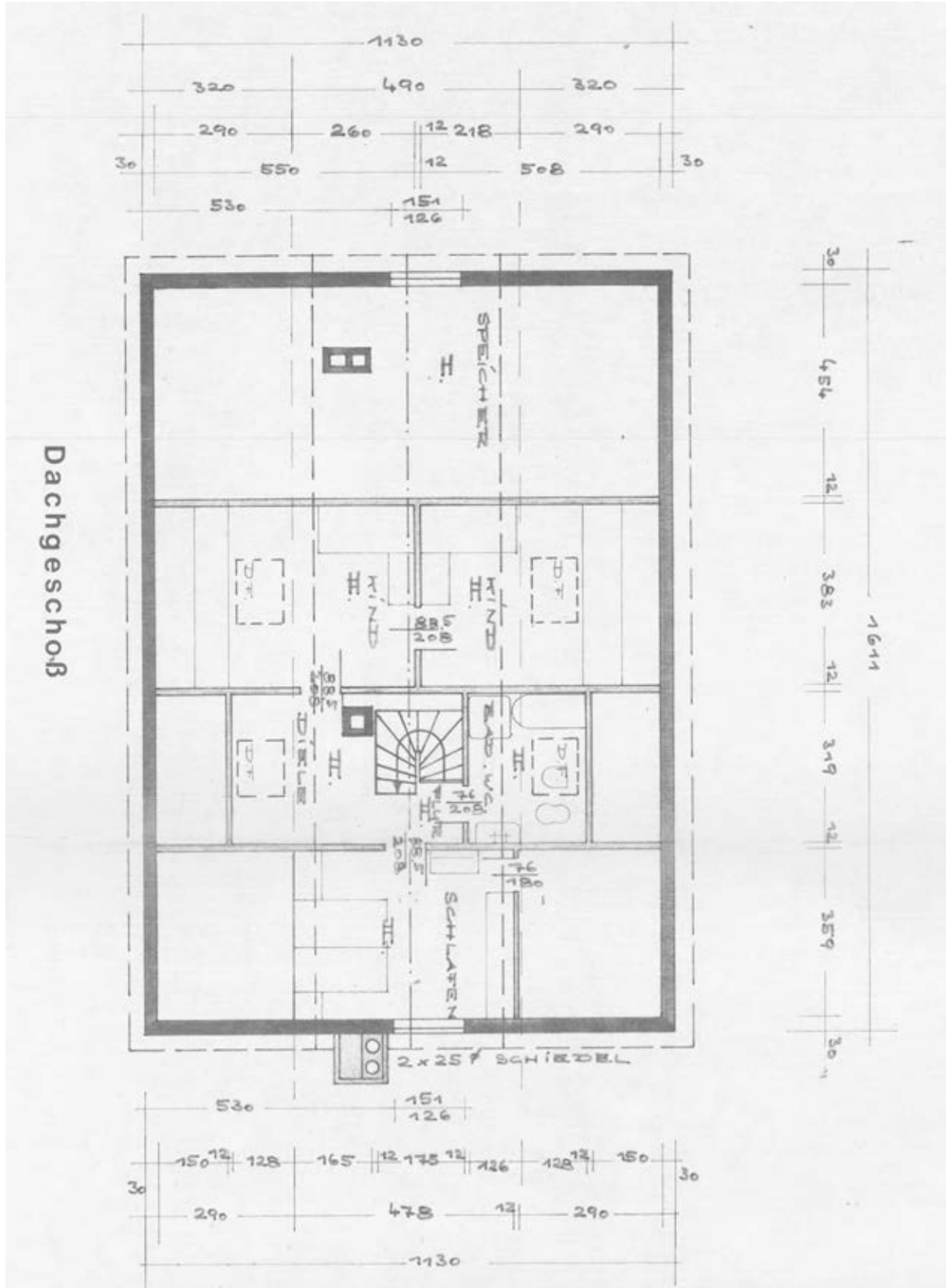
## 2.2 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Bauakte; nur zur Übersicht!)



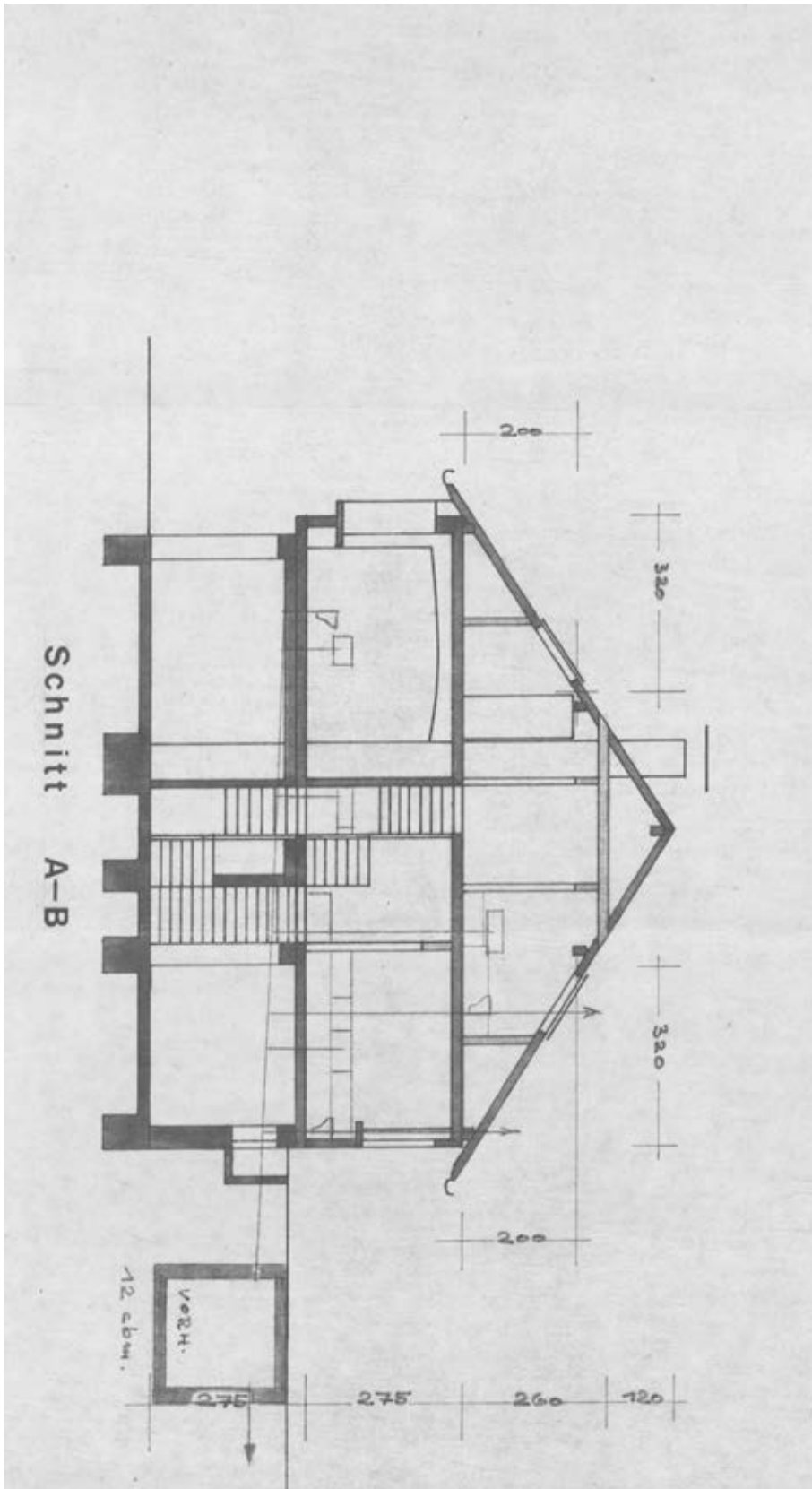
### 2.3 Grundriss Dachgeschoss

(Quelle: Bauakte; nur zur Übersicht!)



## 2.4 Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauakte; nur zur Übersicht!)



## 2.5 Katasterplan (Unmaßstäblich, Gebäudeumriss zwischenzeitlich verändert!)

