

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Zweifamilienhaus,
Anbau und Garage**

GEMARKUNG

Neuhückeswagen

FLUR

42

FLURSTÜCK(E)

364

ADRESSE

Am Raspenhaus 17

42499 Hückeswagen

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
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

04. Oktober 2023

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Wipperfürth
Gaulstraße 22
51688 Wipperfürth

Verfahren Nr. 011 K 005/23

Zwangsversteigerungen im Internet:
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, 2014-2023
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2023, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2023
- 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 2023 Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	4. Oktober 2023
2.	Wertermittlungstichtag	4. Oktober 2023
3.	Grundstücksfläche	915,00 m ²
4.	Bodenwert	164.700,00 €
5.	Wohnfläche	137,33 m ²
6.	Nutzfläche	73,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	274.770,34 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	46.216,37 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-59.939,44 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	261.000,00 €
	Verkehrswert	261.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	6
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren	7
2	Verkehrsanbindung	8
3	Lage im Stadtgebiet	9
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	10
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung	13
8	Augenblickliche Nutzung	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	14
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	16
E	BAULICHE ANLAGEN	17
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	17
2	Ausstattung	18
3	Baujahr	20
4	Gesamtnutzungsdauer	20
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	23
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	24
8	Außenanlagen	24
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	25
10	Bau und Unterhaltungszustand	25

11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	27
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....	29
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	29
G	SACHWERTERMITTLUNG	31
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	31
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	34
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	38
4	Außenanlagen	39
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	40
6	(Vorläufiger) Sachwert.....	41
7	Marktanpassung	41
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag.....	43
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	44
10	Verkehrswert	46
H	VERKEHRSWERT.....	47
1	Schlussbestimmungen.....	48
I	ANLAGEN	49
1	Fotodokumentation.....	49
2	Zeichnungen und Pläne	56

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Wipperfürth
Gaulstraße 22
51688 Wipperfürth
Geschäfts-Nr.: 011 K 005/23

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 04. Oktober 2023 nahmen teil:

- Herr XXX, Eigentümer
- 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 vom 15.08.2023, Aktenzeichen: 011 K 005/23

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

04. Oktober 2023

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.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 04. Oktober 2023 abgeschlossen.

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 04.09.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 04.09.2023
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (13.06.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.09.2023
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 06.09.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.09.2023
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 04.09.2023

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Ortsteil Wiehagen der Stadt Hückeswagen im Oberbergischen Kreis. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von 915 m². Es ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem nicht unterkellerten Anbau und einer Garage bebaut. Es handelt sich um eine ruhige, kleinstädtische Ortslage.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 141 m² Wohnfläche. Es sind weitere 112 m² Nutzfläche im Kellergeschoss, im Anbau und in der Garage vorhanden. Das Wohnhaus wurde 1963 errichtet. Das Dach ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die Nordseite des Wohnhauses. Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich.

Äußerlich ist das Wohnhaus in einem instandsetzungsbedürftigen Unterhaltungszustand; es wurden Kleinschäden an den Fassaden festgestellt. Die Innenräume sind vollständig renovierungsbedürftig und die Gebäudetechnik erfordert umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude und Grundstück nach einem Eigentümerwechsel umfassend verändert / modernisiert wird.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war vorhanden.

¹ §2, (2) ImmowertV

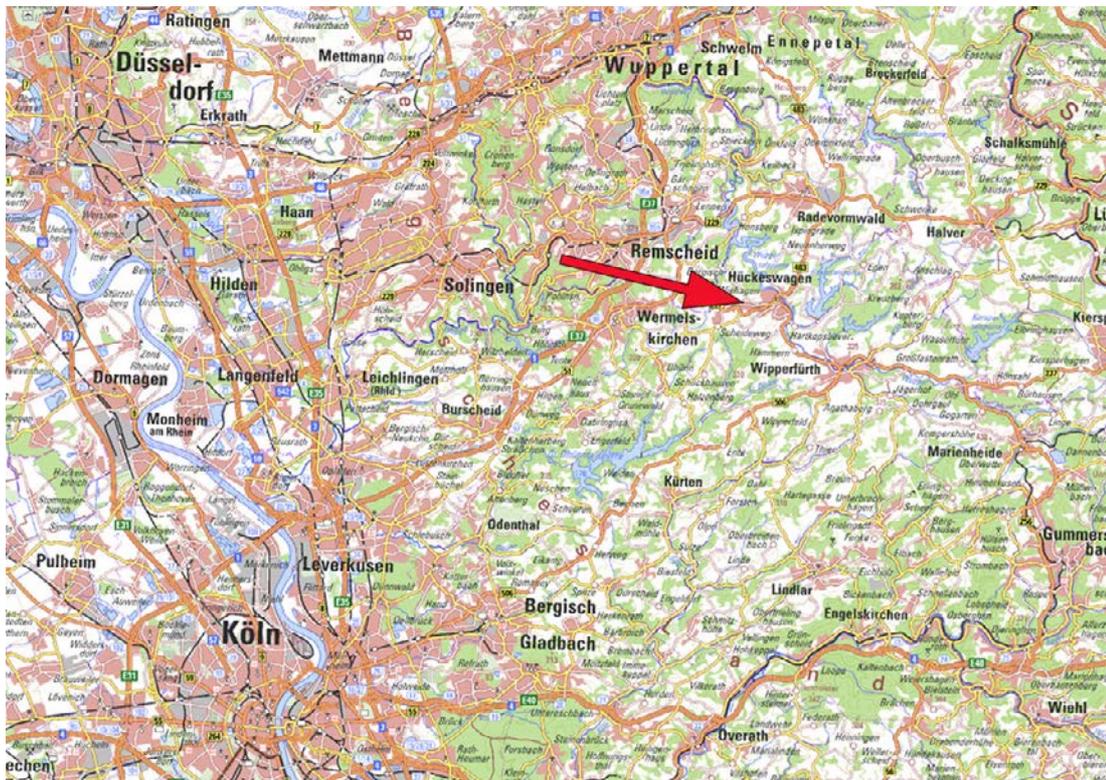
B LAGE

1 Standortfaktoren

Hückeswagen

Hückeswagen liegt im Norden des Oberbergischen Kreises, an den Rheinisch-Bergischen Kreis und die Stadt Remscheid angrenzend. Kreisangehörige Nachbarn sind Radevormwald und Wipperfürth. Die höchsten Erhebungen im Nordosten des Stadtgebietes liegen um 375 m über NHN. Wupper, Wuppertalsperre und Bevertalsperre sind die bedeutendsten Gewässer.

Ausschnitt aus der DTK 200



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 51 km² rund 14 800 Einwohner auf. In der örtlichen Industrie dominiert der Maschinenbau mit etwa 60 % der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe. Weitere größere Bereiche sind die Eisen-, Blech- und Metallwarenindustrie sowie die Elektrotechnik. Die Gewerbegebiete Kobeshofen und Winterhagen bewirken eine Erweiterung der örtlichen Produktionspalette. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Winterhagen-Scheideweg ist in Abstimmung mit den Bemühungen der Stadt Remscheid in Bergisch Born ein interkommunaler Ansatz der Gewerbeförderung gefunden worden.

Das schulische Angebot umfasst eine Realschule, eine Hauptschule, mehrere Grundschulen, eine Schule für Lernbehinderte und das Verbands-Berufskolleg Bergisch Land in Wermelskirchen. Hückeswagen weist stadtkernnah ein modernes Freizeitbad auf. Das Heimatmuseum im ehemals gräflichen Schloss, die gut erhaltene historische Altstadt und das Naherholungsgebiet Bevertalsperre sind eine Empfehlung wert.

Stadtentwicklung

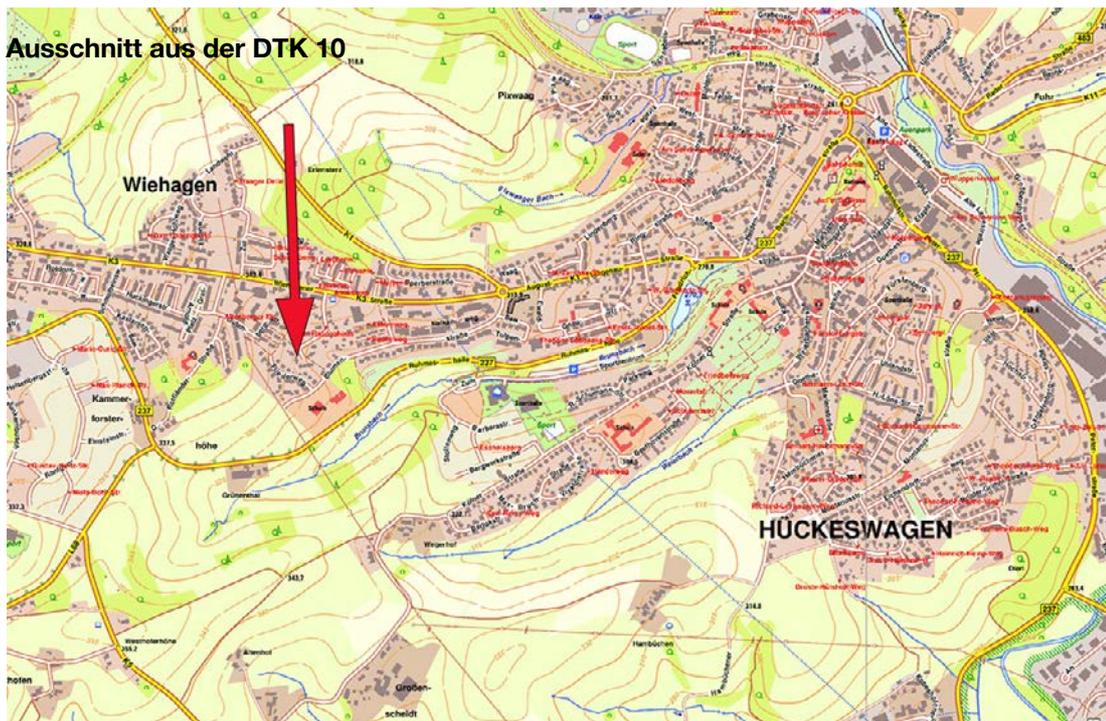
Für das Brunsbachtal wurde ein Nutzungs- und Strukturkonzept erarbeitet. Die Bebauungsplanverfahren wurden Ende 2021 zum Abschluss gebracht. Die Erschließungsarbeiten für das neue Wohnbau- gebiet „Eschelsberg“ (Einfamilienhäuser und auch Geschosswohnungsbau) sind abgeschlossen und die Grundstücke in der Vermarktung. Die neue Grundschule im Brunsbachtal hat den Betrieb aufgenommen.

Die Bauleitplanverfahren für das Gewerbegebiet West III und die Erschließung sind abgeschlossen, die Vermarktung der Grundstücke hat begonnen und die ersten Betriebe werden schon errichtet.

2 Verkehrsanbindung

Der ÖPNV in Hückeswagen wird mit Bussen ausgeführt. Heute bestehen Verbindungen nach Remscheid-Lennep, Gummersbach, Radevormwald und Wermelskirchen. Die Stadt gehört zum Verkehrsverbund Rhein-Sieg, befindet sich aber an der Schnittstelle zum Verkehrsverbund Rhein-Ruhr. Darüber hinaus gibt es seit 2010 einen Bürgerbus, der von einem Trägerverein betrieben wird. Die wichtigste Haltestelle heißt Bahnhofstraße in der Innenstadt. Von hier verkehren alle Linien.

Schienenverkehr ist in der Stadt nicht mehr vorhanden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Remscheid-Lennep. Die Bundesstraße 237 und die Bundesstraße 483 führen durch Hückeswagen. Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind Wermelskirchen und Remscheid an der A1.



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lage im Stadtgebiet

Wiehagen ist ein Ortsteil von Hückeswagen im Oberbergischen Kreis im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen (Deutschland). Wiehagen ist ein größerer Ortsteil im Westen des Hückeswagener Hauptorts. Die Kreisstraße K3 durchläuft Wiehagen auf kompletter Länge. Im Westen Wiehagens befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet West 1. Wiehagen besitzt eine gemischte Besiedelungs- und Bevölkerungsstruktur. Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern prägen die westlichen, nördlichen und südlichen Bereiche des Ortsteils, während der mittlere und östliche Bereich mit mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Wiehagen gilt in Teilen als sozialer Brennpunkt der Stadt Hückeswagen. Zwei Lebensmittelmärkte stellen die Grundversorgung sicher. Zwei Kindergärten und eine Gemeinschaftsgrundschule decken die pädagogischen Einrichtungen ab. Freizeitbeschäftigungen finden in der nahegelegenen Innenstadt statt. Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Süden des Ortsteils. Die Nahversorgung ist gut.

4 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 Lagemerkmalen 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.	Verkehrsanbindung (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 (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,05	0,05		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,10	0,05	15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,10		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,05	0,05	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	1,05		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

Im vorliegenden Fall sind ausgeglichene Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „mittel“ im kleinstädtischen 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 Ortstermin 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 sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Grundstücksgröße beträgt 915 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flurstück Nr. 364

Grundstückstiefe (Süden):	ca. 27,70 m
Grundstückstiefe (Norden)	ca. 38,80 m
Grundstücksbreite (Osten) „Am Raspenhaus“	ca. 33,85 m
Grundstücksbreite (Westen)	ca. 27,60 m
Grundstücksgröße:	ca. 915 m ²

Nördlich, südlich und östlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Westen orientiert. Die Erschließungsstraße „Am Raspenhaus“ begrenzt das Grundstück auf kurze Grenzlänge nach Osten.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Hückeswagen
Gemarkung:	Neuhückeswagen
Flur:	42
Flurstück:	364

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 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine hängige (Gefälle nach Nordosten) Grundstücksfläche aus.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG) 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 04.09.2023 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

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

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich nur im südlichen Grundstücksbereich 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 „Am Raspenhaus“ - einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Am Raspenhaus“. Die Straße „Am Raspenhaus“ ist nur schwach befahren. Sie verfügt lediglich über eine asphaltierte Fahrbahn ohne Gehwege oder Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Zugang zum Wohnhaus / Zufahrt zu den Garagen erfolgen direkt von den Erschließungsanlagen „Am Raspenhaus“.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Stadt Hückeswagen vom 04.10.2023 liegt das Flurstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 51 der Stadt Hückeswagen, rechtskräftig fortgeschrieben seit dem 28.06.1996. Der Bebauungsplan enthält die folgenden allgemeinen Festsetzungen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche	Wohnsiedlung	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	WA- allgemeines Wohngebiet	Wohnsiedlung	X	
3.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	0,10	X	
4.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	II (2 Vollgeschosse)	eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	X	
5.	Bauweise	offen	freistehendes Wohnhaus	X	
6.	Gebäudeart	Einzel- und Doppelhäuser	Einzelhaus	X	
7.	Festsetzungen zur Dachform	geneigte Dächer 25°-45° Dachneigung	42° Dachneigung (Satteldach)	X	
8.	Gestaltungssatzung vorhanden (Textliche Festsetzungen im B-Plan)			X	
9.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
10.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist einheitlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere freistehende Einfamilienhäuser
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das aufstehende Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Satteldach, einem eingeschossigen Anbau mit flach geneigtem Dach und einer Garage bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche nicht vollständig aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

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 Bauaufsichtsbehörde des Oberbergischen Kreises am 04.09.2023 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor, was der Oberbergische Kreis am 04.09.2023 schriftlich mitteilte.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Hückeswagen teilte mit Auskunft vom 06.09.2023 mit, dass das Grundstück an der Straße „Am Raspenhaus“ liegt, deren Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt sind**. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB fällt somit nicht mehr an.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**.

Das Grundstück **ist** an den Straßenkanal **angeschlossen**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, 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)
- Ablösebeträge 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. 1473 im Grundbuch von Neuhückeswagen geführt.

Blatt 1473

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Wipperfürth	Grundbuch von Neuhückeswagen	Blatt 1473

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	5	Neuhückeswagen	42	364	Gebäude- und Freifläche	915 m ²
2					Am Raspenhaus 17	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	16	5	Der Erbteil der XXX am Nachlass von XXX ist gepfändet für die XXX
2			(...) Eingetragen am 22.07.2009
3	18	5	Erbanteil der XXX am Nachlass von XXX verpfändet für den XXX
4			(...) Eingetragen am 18.11.2017
5	20	5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Wipperfürth, 011 K 5/23).
6			Eingetragen am 13.06.2023.

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksbelastungen. Es wird davon ausgegangen, dass die eingetragenen Pfändungen im Rahmen der Erlösverteilung befriedigt werden.

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

2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

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

Das eingeschossige, unterkellerte Wohnhaus mit Satteldach wurde 1963 errichtet und wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus mit zwei Wohnungen konzipiert. Um 1965 wurde das Gebäude durch einen Stallanbau erweitert. Hier wurde später eine Garage abgeteilt. Die Bauweise der ergänzten Gebäudeteile ist einfach und zweckmäßig. Das Gebäude ist ein konventionelles Siedlungshaus der 50er – 60er Jahre und in einfacher, aber dauerhafter Art in Massivbauweise ausgeführt.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Beide Wohnungen sind vom Treppenraum aus zugänglich und voneinander abgeschlossen. Der Keller hat einen separaten Zugang vom Stall- / Garagenanbau aus. Der Hauseingang im Erdgeschoss ist von der Straße „Am Raspenhaus“ über einen Fußweg / Grundstückszufahrt zur Garage aus zugänglich. Grundstück und Gebäude sind nicht barrierearm / barrierefrei zugänglich. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss hat einen Ausgang zur Terrasse / zum Garten.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen einfache Zuschnitte und Raumgestaltungen. Beide Wohnungen verfügen über Küchen und Badezimmer. Daneben haben die Wohnungen jeweils 2 Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Die beiden Wohnungsgrundrisse sind überwiegend identisch. Die Wohnung im Dachgeschoss ist etwas kleiner (Dachschrägenabzug) und hat keinen nur von der Wohnung aus zugänglichen Freibereich.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05.1							
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	einschaliges Hohlblockmauerwerk, Kamine in Ziegelmauerwerk, keine Wärmedämmung, beidseitig verputzt, Außenanstrich, Giebelwand Süd mit Bitumenbekleidung auf Lattung	0,50	0,50			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl, Betondachpfannen, Dachrinnen und Fallrohre verzinkt, Innenbekleidung zu Wohnräumen in Holzwerkstoff, unzureichende Glaswollämmung zwischen Sparren		1,00			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzrollläden, Südgiebel mit Kunststoff-Rollläden, Alu-Rahmen-Haustür mit Einfachverglasung, Holzbrettertür zur Garage		1,00			
4.	Innenwände und Innentüren	Leichtmauerwerk und Ziegelmauerwerk, verputzt, tapeziert, Holzfurniertüren mit glatten Blättern und gleichartigen Zargen		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecken über Keller- und Erdgeschoss, Kehlbalckenholzdecke über Dachgeschossräumen, Stahlbetontreppenläufe, Werksteinbeläge, Stahlstabgeländer mit Mipolamhandlauf			1,00		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	schwimmender Estrich mit PVC, Laminat oder Teppichböden, Dielen mit Werksteinbelägen		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	2 Badezimmer, einfache Sanitärausstattung, teilmodernisiert, teilweise raumhoch gefliest		0,75	0,25		
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Gaszentralheizung, Niedertemperaturtherme, Kompaktheizkörper, Ofenanschlüsse		1,00			
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	einfache Ausstattung, Standardanschlüsse, wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen		1,00			

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

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Garage und des Anbaus

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD GARAGE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerk, verputzt, Anstrich			1,00		
2.	Konstruktion	massiv			1,00		
3.	Dach	Holzbalkendecke, Bretterschalung, Bitumendichtung		0,50	0,50		
4.	Fenster u. Außentüren	Stahlfenster, einfach verglast; Stahlschwingtor		0,50	0,50		
5.	Fußböden	abgezogener Betonboden, Feinschicht			1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Beleuchtung, Steckdosen			1,00		

3 Baujahr

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1963 errichtet. Wesentlich modernisiert und umgebaut wurde das Gebäude seit seiner Errichtung nicht.

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** anzusetzen².

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.

² Grundstücksmarktbericht 2023; GAA Oberbergischer Kreis, S. 83

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 Bewertungsstichtag 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.

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)						4,00	0,00
	Einbau / Verbesserung WD							
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel	100%	0,45	1992	40	23%	2,00	0,46
	Verglasung	100%	0,45	1992	40	23%		
	Außentür	100%	0,10	1980	60	28%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen						2,00	0,18
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	50%	0,40	1992	40	23%		
	Gasleitungen, sonstige	100%	0,20	1992	40	23%		
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	1992			2,00	0,23
	Brenner	100%	0,20	1992				
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	1992	50	38%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	50%	0,30	1992	40	23%	2,00	0,23
	Badmodernisierung Armaturen	50%	0,20	1992	40	23%		
	Badmodernisierung Oberflächen	50%	0,50	1992	40	23%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge						2,00	0,00
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	1,09

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

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1963
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2023
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	20 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	60 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	1 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	21 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **21 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Größe der Wohnfläche musste auf der Grundlage von vorhandenen Planunterlagen der Genehmigungsplangung des Jahres 1963 durch Nachzeichnung der Grundrisse per CAD hergeleitet werden. Eine Wohnflächenberechnung des heutigen Zustands war nicht vorhanden.

Tab.-Nr. 07				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
Wohnung Erdgeschoss				
1.	Flur		5,79 m ²	5,62 m ²
2.	Küche		10,93 m ²	10,60 m ²
3.	Vorrat		2,12 m ²	2,06 m ²
4.	Schlafzimmer 1		14,42 m ²	13,99 m ²
5.	Wohnzimmer		22,18 m ²	21,51 m ²
6.	Schlafzimmer 2		12,63 m ²	12,25 m ²
7.	Badezimmer		4,41 m ²	4,28 m ²
	Zwischensumme		72,48 m ²	70,31 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
8.	Freisitz	0,50	13,75 m ²	6,88 m ²
Summe Wohnung Erdgeschoss				77,18 m²

Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
Wohnung Dachgeschoss				
1.	Flur		5,73 m ²	5,56 m ²
2.	Küche		10,63 m ²	10,31 m ²
3.	Vorrat		1,30 m ²	1,26 m ²
4.	Schlafzimmer 1		13,00 m ²	12,61 m ²
5.	Wohnzimmer		16,60 m ²	16,10 m ²
6.	Schlafzimmer 2		11,19 m ²	10,85 m ²
7.	Badezimmer		3,56 m ²	3,45 m ²
Summe Wohnung Dachgeschoss				60,15 m²

SUMME Zweifamilienhaus		gerundet	137 m²
-------------------------------	--	----------	--------------------------

Die Gesamtwohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **137 m²** festgestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **112 m²** Nutzfläche im Anbau, der Garage und im Kellergeschoss 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.	2FH	1.01	Kellergeschoss	94 m ²			94 m ²
2.			Erdgeschoss	94 m ²			94 m ²
3.			Dachgeschoss	94 m ²			94 m ²
4.	Garage	14.1		47 m ²			47 m ²
				327 m ²	m ²	m ²	327 m ²
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.01	281 m ²	
2.	14.1	47 m ²	

8 Außenanlagen

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

Grünflächen

Die Außenanlagen sind einfach angelegt. Die Grünanlagen sind aktuell in einem pflegebedürftigen Zustand. Rasen und Beetflächen sind neu einzusäen / einzupflegen.

Befestigte Flächen

Vor der Garage ist ein zusätzlicher Stellplatz nutzbar. Die Zufahrt von der Straße bis zur Garage ist als Hoffläche befestigt.

Einfriedungen

Es sind uneinheitliche Grundstückseinfriedungen (Gehölze, Hecken, Mauern) vorhanden.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Hauseingangstreppe mit Außenwindfang
- Freisitzterrasse (Bodenbeläge)
- Zufahrtsfläche Garage, Hauseingangshoffläche

Abgängige Bauteile / Bauteile ohne faktischen Restwert:

- Giebelwandbekleidung mit Bitumenschindeln
- Freisitzüberdachung

Aufgrund des teilweisen sehr schlechten Erhaltungszustands und der einfachen Bauweise werden nicht alle Bauteile als Wertbestandteile des Grundstückswerts betrachtet. Vielmehr werden die Bauteile ohne Restwert nicht berücksichtigt.

10 Bau und Unterhaltungszustand

Das Gebäudeinnere erfordert umfassende Reinigungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Das Objekt leidet unter Instandhaltungsstau. Durch unterlassene Gebäudereinigung / starke Nikotinbeaufschlagung sind die raumseitigen Bekleidungen (Tapeten, Anstriche, Schalungen, Fensterrahmen, Türrahmen und -Blätter) stark verschmutzt und beschädigt. Die meisten Oberflächen könnten auch durch eine gründliche Reinigung nicht mehr in einen akzeptablen Zustand gebracht werden, weswegen der Austausch dieser Bauteile als nicht aufschiebbar und für die Folgenutzung notwendig erachtet wird.

Es sind verschiedene Schäden vorhanden. Insbesondere Putzschäden, Setzungsschäden, Schimmelbefall und Bauteilermüdung sind an zahlreichen Stellen in und am Gebäude festzustellen.

Neben den unten genannten Einzelmaßnahmen wird zusätzlich ein pauschaler Wertabschlag wegen erhöhter Abnutzung und allgemein veralteter Ausstattung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (-10 % des Gebäudezeitwerts) berücksichtigt.

10.1 Außenanlagen / Grünflächen, Hofflächen

Wie auch die Innenräume bedürfen die Außenanlagen umfassender Pflege und Säuberung. Um die Vielzahl der erforderlichen Reparaturen, Grünpflegemaßnahmen, Entsorgungsleistungen etc. einzeln zu berücksichtigen wäre ein ausreichend guter Erhaltungszustand der instandzusetzenden Außenanlagen erforderlich. Im vorliegenden Fall ist diese Voraussetzung nicht gegeben.

Es wird ein pauschaler Abschlag für die Neueinpflege der Bepflanzung und die Entsorgung von abgängigen Bauteilen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Tab.-Nr. 09.1		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Instandsetzung Innenräume (Austausch einzelner Bauteile z. B. Innentüren, Bearbeiten)	7.000,00 €
2.	Instandsetzung Dach (Wartung, Kleinreparaturen)	2.000,00 €
3.	Instandsetzung Fassaden (Kleinreparaturen)	2.000,00 €
4.	Instandsetzung Hauseingangstreppe	2.000,00 €
5.	Demontage schadhafte Bitumenfassadenbekleidung, Reinigung Giebelwand	2.000,00 €
6.	Austausch abgenutzter Bodenbeläge	5.000,00 €
7.	Risikoabschlag für verdeckte Schäden (Dach, Leitungen, Nebengebäude)	5.000,00 €
SUMME		25.000,00 €
KOSTEN FÜR NACHRÜSTUNGEN GEMÄSS GEG 2020		
1.	Austausch Heizungsanlage	6.000,00 €
2.	Dämmung der Heizungsverteilung	1.000,00 €
3.	Dämmung der obersten Geschossdecke / zum Speicher	3.000,00 €
SUMME		10.000,00 €
KOSTEN FÜR RENOVIERUNG UND RÄUMUNG DES OBJEKTS		
1.	Räumung und Entsorgung	4.000,00 €
2.	Renovierung der Wohnräume	6.000,00 €
3.	Grundreinigung aller Räume nach Renovierung	1.000,00 €
4.	Pflege / Rückschnitt der Grünanlagen	4.000,00 €
SUMME		15.000,00 €

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 2020

§ 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 unzureichend oder ungedämmt
- Die Fassaden sind ungedämmt
- Die Heizungsanlage ist älter als 30 Jahre.
- Die Heizungsverteilungen sind nicht ausreichend gedämmt.
- Das Wohnhaus wird über eine Gastherme beheizt.
- Die Fenster sind überwiegend isolierverglast
- Die oberste Geschossdecke erfüllt vermutlich nicht den Mindestwärmeschutz und ist gem. § 47 GEG zu ertüchtigen.

Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen. Das Gebäude unterliegt der Nachrüstungspflicht gem. §§ 47, 71, 72 GEG.

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.

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

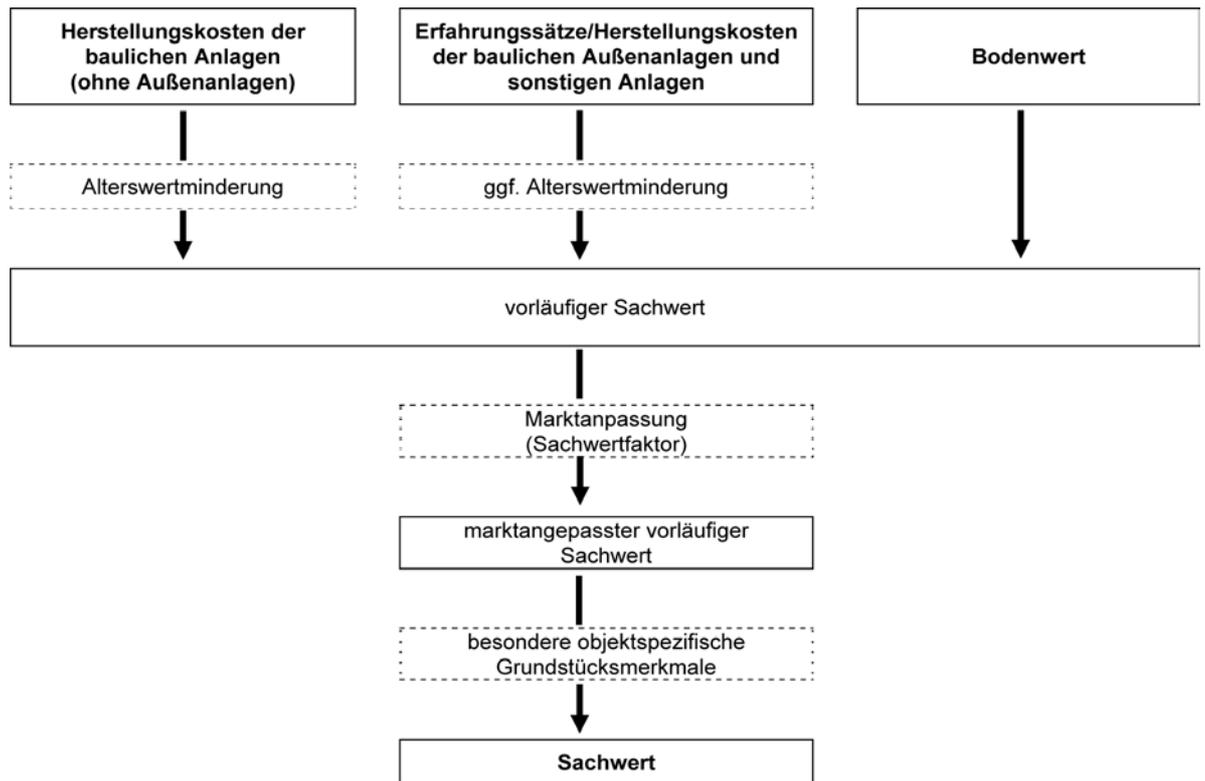
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- 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 (Wertermittlungsstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungsstichtag 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 200,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 1606323 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	300-600 qm
4.	Bauweise	offen
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 1606323) 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. Es erfolgt ein Wertabschlag von 10% (Faktor 0,9) wegen Übergröße bei unterdurchschnittlicher Zugänglichkeit der tiefer gelegenen Grundstücksflächen.

Tab.-Nr. 10.2		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	200,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Größe aus Marktbericht	0,90
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	180,00 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage in einem (klein)städtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	364	beitragsfrei	Bauland	915,00 m ²	200,00 €/m ²	180,00 €	164.700,00 €
							164.700,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	915,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	164.700,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	2,10%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	3.458,70 €

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 Einfamilienhäuser veröffentlicht³. Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser mit weniger als 40 Jahren Restnutzungsdauer wird mit 1,8 % angegeben. Da es sich hier um einen Durchschnittswert handelt, wird ein Spektrum von 1,2 % - 2,4 % angenommen.

Im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung), wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,1 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

³ Grundstücksmarktbericht 2023; GAA Oberbergischer Kreis, S. 85

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 Wertermittlungsstichtag (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 4, II ImmowertV), 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/m² Brutto-Grundfläche (€/m² 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 Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag 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.⁴

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **281 m²** Gebäudetyp 1.01, freistehend, unterkellert, ermittelt. Anbau und Garage, Gebäudetyp 14.1 haben **39 m²** BGF.

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 **178,2** führt.

⁴ 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		EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			Zweifamilienhaus
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps				
1.	Art der Unterkellerung				voll unterkellert
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)					1.01
Standardstufen					
	1	2	3	4	5
	655,00 €/m ²	725,00 €/m ²	835,00 €/m ²	1.005,00 €/m ²	1.260,00 €/m ²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Anbau und Garage

Tab.-Nr. 11.2		EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			Garage mit Anbau
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps				
1.	Art der Garage				Einzelgarage mit Nebenräumen
2.	Dachform				Flachdach
3.	Zufahrt				ebenerdig
6.	Bauweise				massiv
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)					14.1
Standardstufen					
			3	4	5
			245,00 €/m ²	485,00 €/m ²	780,00 €/m ²

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.3								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Zweifamilienhaus
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägung s-anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände	0,50	0,50				23%	158,70 €/m ²
2.	Dächer		1,00				15%	108,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		1,00				11%	79,75 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		1,00				11%	79,75 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	91,85 €/m ²
6.	Fußböden		1,00				5%	36,25 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen		0,75	0,25			9%	67,73 €/m ²
8.	Heizung		1,00				9%	65,25 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	43,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert								731,53 €/m²
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Anbau und Garage

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Garage mit Anbau
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägung s-anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m ²
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m ²
3.	Dächer			0,50			15%	18,38 €/m ²
4.	Außentüren und Fenster			0,50			15%	18,38 €/m ²
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m ²
6.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			10%	24,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert								208,25 €/m²
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 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 keine sonstigen Korrekturfaktoren zur Anwendung

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.5					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Zweifamilienhaus	731,53 €/m ²	281 m ²	178,2	365.909,19 €
2.	Garage mit Anbau	208,25 €/m ²	47 m ²		17.298,02 €
					383.207,21 €

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 E5.2 mit **21 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. 14		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	21 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	74%
5.	Alterswertminderung	-283.812,84 €
<small>gemäß ImmowertV</small>		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 74 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 Werteeinfluss 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 nicht verbindlich an. Es sind Erfahrungswerte zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden **5% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 383.207,21 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 4-6%
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 19.160,36 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -14.190,64 €
Zeitwert der Außenanlagen 4.969,72 €	
<small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small>	

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Außentreppen und Geländestufen	Außentreppe Eingangsbereich	4.000 €	74%	1.037,50 €
2.	Hofflächen und befestigte Wege auf dem Grundstück	Garagenzufahrt	10.000 €	74%	2.593,75 €
		Gebäudezugang	5.000 €	74%	1.296,88 €
3.	Kellerlichtschächte	mittlere Größe, 4 Stück	3.000 €	74%	778,13 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					5.706,25 €
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-23</small>					

Stark überalterte, beschädigte und abgängige bauliche Anlagen werden nicht berücksichtigt.

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	383.207,21 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-283.812,84 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	99.394,37 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	4.969,72 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	5.706,25 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	164.700,00 €
Vorläufiger Sachwert		274.770,34 €

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 Bau- preisverhältnisse 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) Im- mowertV). 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 Übersicht⁵ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei einem Bodenrichtwert über und 135 €/m² bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 275.000,00 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,33**.

Es wird eine Spanne von 1,13 – 1,53 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Nachfragesituation	überdurchschnittliche Nachfrage		0,05	0,05	10%
2.	Interessentengruppe	überdurchschnittlich groß		0,03	0,02	5%
3.	Belichtung der Räume	unterdurchschnittlich	0,05	0,05		10%
4.	Mikrolage	mittlere Lage		0,15		15%
5.	Zuschnitt, Funktionalität	nachteilig	0,05	0,10		15%
6.	Nähe zu Grünflächen	durchschnittlich		0,05		5%
7.	tägliche Versorgung	überdurchschnittlich		0,03	0,02	5%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich		0,05		5%
9.	zugehöriger Stellplatz	Stellplatz / Garage		0,10		10%
10.	Modernisierungserfordernis	sehr hoch	0,15	0,05		20%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,03			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	1,13	bis	1,53	1,33
Objektspezifischer Sachwertfaktor				1,30

Zusätzliche Marktanpassung wegen dynamischer Marktentwicklung				0,90
Abgewogener Sachwertfaktor				1,17

Grundstückszuschnitt, Lage und Erweiterungsmöglichkeiten machen das Objekt im Vergleich zu anderen Grundstücken attraktiv. Im Gesamtbild kann daher von einer **leicht unterdurchschnittlichen Marktakzeptanz** des Grundstücks ausgegangen werden.

⁵ Grundstücksmarktbericht 2023, GAA Oberbergischer Kreis, S. 84 ff.

8 Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich:

Die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Daten betreffen das Auswertungsjahr bzw. den Auswertungszeitraum bis 2022. Im Jahr 2022 erfolgte ab dem 3. Quartal eine Korrektur der Finanzierungsbedingungen für Immobiliendarlehen. Die Finanzierungszinsen stiegen um 3%, was den bereits stark überpreisigen Markt für selbstgenutzte Immobilien und Neubauten zusammenbrechen ließ. Die Auswirkungen wurden aber erst im laufenden Jahr 2023 deutlich. Hier liegen leider nur wenige Indikatoren für die Höhe der anzusetzenden Preiskorrekturen vor. Einen Eindruck kann die Presseveröffentlichung des statistischen Bundesamts geben, die sich jedoch nur auf das erste Quartal 2023 bezieht:

Pressemitteilung Nr. 245 vom 23. Juni 2023

Preise für Wohnimmobilien, 1. Quartal 2023 (vorläufig)

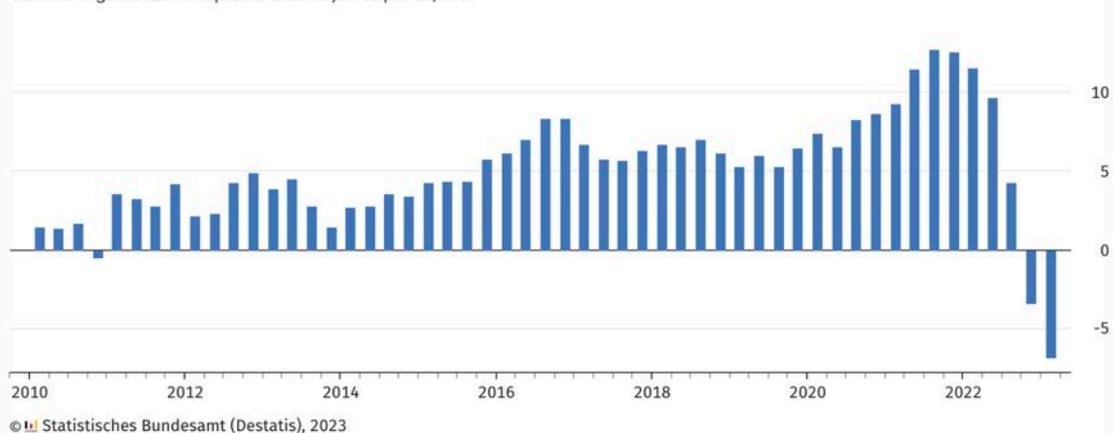
-6,8 % zum Vorjahresquartal

-3,1 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 1. Quartal 2023 um durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, war dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Im Vergleich zum 4. Quartal 2022 waren Wohnimmobilien im 1. Quartal 2023 durchschnittlich 3,1 % günstiger. Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein.

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine unterjährige **Wertkorrektur von ca. -10%** erforderlich ist, um das aktuelle Marktgeschehen zumindest näherungsweise zu berücksichtigen.

9 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 Werteinfluss 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).

9.1 Bauschäden, Instandsetzungen und Räumung des Objekts

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 wird von einer umfassenden Sanierung nach Eigentumswechsel ausgegangen, weswegen Kosten für stellenweise Nachrüstung oder Ertüchtigung nachrangig sind. Es werden pauschale Wertabschläge berücksichtigt für:

- den vorliegenden Instandhaltungsstau,
- die vorhandenen Schäden,
- die gesetzlichen Nachrüstungsverpflichtungen beim Wärmeschutz (GEG 2020),
- Rückschnitt und Neueinpflege der Grünflächen,
- die veraltete / defekte Gebäudetechnik,
- starke Abnutzung der Innenoberflächen,
- Räumung des Objekts,
- Renovierung aller Räume,
- Grundreinigung aller Räume nach Renovierung

9.2 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, unzuweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzuweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Es liegt wirtschaftliche Überalterung vor.

Es werden pauschale Wertabschläge berücksichtigt für:

- die veraltete / defekte Gebäudetechnik
- starke Abnutzung der Innenoberflächen
- Räumung des Objekts
- Renovierung aller Räume
- Grundreinigung aller Räume nach Renovierung

Neben den unten genannten Einzelmaßnahmen wird zusätzlich ein pauschaler Wertabschlag wegen erhöhter Abnutzung und allgemein veralteter Ausstattung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (-10 % des Gebäudezeitwerts) berücksichtigt.

9.3 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.

Es liegt kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand vor.

9.4 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.

Es sind keine Freilegungskosten zu berücksichtigen.

9.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Es sind keine selbstständig nutzbaren Teilflächen vorhanden.

9.6 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).

Es besteht kein Altlastenverdacht.

9.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

9.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen	-25.000,00 €
2.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück	-15.000,00 €
3.	+/- Nachrüstungsverpflichtungen Wärmeschutz (EnEV 2014)	-10.000,00 €
4.	+/- pauschaler Wertabschlag wegen funktionaler / wirtschaftlicher Überalterung (-10%)	-9.939,44 €
Werteinfluss boG		-59.939,44 €

10 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 ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	274.770,34 €
2.	+/- Marktanpassung	46.216,37 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-59.939,44 €
Verkehrswert		261.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag, dem 04. Oktober 2023, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

261.000,00 €

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.

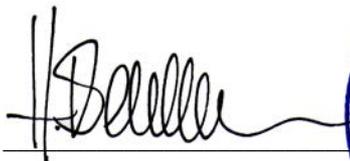
Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urnehmerschutz. 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 12.10.2023



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

