

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus und
integrierter Garage**

GEMARKUNG

Lindlar

FLUR

30

FLURSTÜCK(E)

81

ADRESSE

Talstraße 17

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
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerung

QUALITÄTSSTICHTAG

29. August 2024

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Wipperfürth
Gaulstraße 22
51688 Wipperfürth

Verfahren Nr. 011 K 09/24

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, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- 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 2024 Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	29. August 2024
2.	Wertermittlungstichtag	29. August 2024
3.	Grundstücksfläche	1.324,00 m ²
4.	Bodenwert	187.572,00 €
5.	Wohnfläche	246,00 m ²
6.	Nutzfläche	136,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	654.291,49 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-88.656,50 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-10.000,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	556.000,00 €
	Verkehrswert	556.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Nähere Umgebung, regionale Lage	7
2	Infrastruktur	7
3	Verkehrsanbindung	8
4	Lage im Stadtgebiet	9
5	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	19
4	Gesamtnutzungsdauer	19
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	22
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	23
8	Außenanlagen	23
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	24
10	Bau und Unterhaltungszustand	24
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	25
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	27
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	27

G	SACHWERTERMITTLUNG	29
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	29
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	33
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	36
4	Außenanlagen	38
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	39
6	(Vorläufiger) Sachwert	39
7	Marktanpassung	40
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag.....	42
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	43
10	Verkehrswert	45
H	PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE.....	46
1	Ertragswert.....	46
I	VERKEHRSWERT.....	49
1	Schlussbestimmungen.....	50
J	ANLAGEN	51
1	Fotodokumentation.....	51
2	Zeichnungen und Pläne	62

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Wipperfürth
Gaulstraße 22
51688 Wipperfürth

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 29. August 2024 nahmen teil:

- Frau XXX, Eigentümerin
- Frau XXX, Angehörige der Eigentümerin
- Herr XXX, Angehöriger der Eigentümerin
- 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 Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 09.07.2024, Aktenzeichen: 011 K 09/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

29. August 2024

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 29. August 2024 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 **Unterlagen zur Wertermittlung**

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Online-Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten (Oberbergischer Kreis)
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 16.08.2024
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (03.06.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.08.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 02.09.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.08.2024
- Digitale Bauakte vom 22.08.2024
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 09.08.2024

7 **Zum Objekt:**

Das Wohnhausgrundstück liegt im Ortsteil Lindlar der Gemeinde Lindlar im Oberbergischen Kreis. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von 1.324 m². Es ist mit einem großen unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer integrierten Garage bebaut. Es handelt sich um eine ruhige, kleinstädtische Ortslage.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 246 m² Wohnfläche. Es sind weitere 136 m² Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Das Wohnhaus wurde 1979 fertiggestellt. Das Dach ist geneigt (Satteldach). Das Dachgeschoss wurde 2017 ausgebaut. Der Hauszugang erfolgt über die Westseite des Wohnhauses. Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich.

Äußerlich ist das Wohnhaus in einem gepflegten Unterhaltungszustand; es wurden keine Schäden festgestellt. Die Innenräume in einem gepflegten Zustand.

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.

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

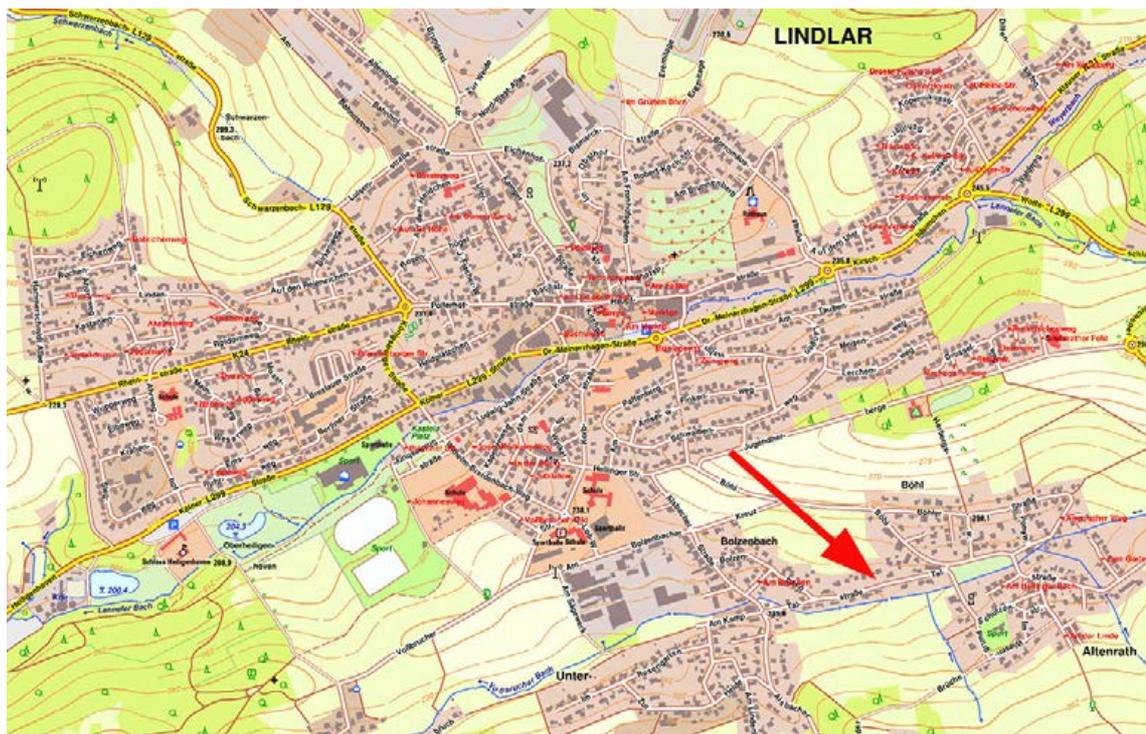
In Lindlar befinden sich sechs Grundschulen in verschiedenen Dörfern: Frielingsdorf, Kapellensüng, Linde, Schmitzhöhe, Lindlar-West und Lindlar-Ost. Als weiterführende Schulen bestehen eine Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Sonderschule für Lernbehinderte- und E-Schüler. Haupt- und 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–Untereschbach (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 Ortschaft Böhl ist ein Ortsteil der Gemeinde Lindlar. Böhl liegt südlich des nahen Lindlarer Hauptortes. Der Ort ist städtebaulich mit seinen Nachbarorten Bolzenbach, Oberschümmerich, Unterschümmerich und Altenrath verwachsen. Weitere Nachbarorte sind Eichholz und Burg. Böhl wird zusammen mit Altenrath als „Altenrath-Böhl“ bezeichnet. Das Grundstück liegt an der „Talstraße“ auf der nördlichen Hangseite der Straße.

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 Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGEN					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,05	0,05	10%
2.	Verkehrsbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,05	0,05	10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Mischgebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,15		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	1,15		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

Im vorliegenden Fall sind einfache bis mittlere Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**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 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 1.324 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Grenzen der Schmalseiten verlaufen parallel zum Straßenverlauf leicht abgeschragt.

Flurstück Nr. 81

Grundstückstiefe:	ca. 65,10 m i. Mi.
Grundstücksbreite „Talstraße“	ca. 20,45 m i. Mi.
Grundstücksgröße:	ca. 1.324 m ²

Westlich und östlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Norden orientiert. Die Erschließungsstraße „Talstraße“ begrenzt das Grundstück nach Süden.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Lindlar
Gemarkung:	Lindlar
Flur:	30
Flurstücke:	81

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 Hanglage (Südhang) der Grundstücksfläche aus. Das Untergeschoss liegt deshalb Richtung Süden teilweise frei (Sockelgeschoss), so dass die Zufahrt der integrierten Garage von der Straße aus möglich ist.

5 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.

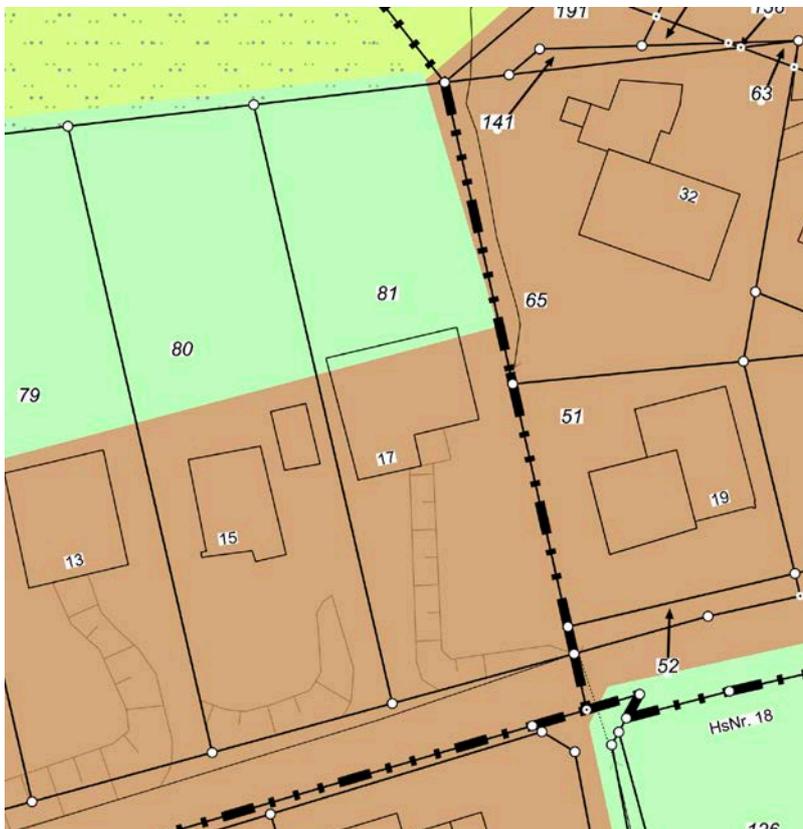
Es liegt eine Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 16.08.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

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 gemischte Baufläche (M) dargestellt. Damit handelt es sich im südlichen Grundstücksbereich um **baureifes Land** im Innenbereich einer Ortslage (§34 BauGB). Der nördlichere Grundstücksteil ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt, mithin also nicht bebaubar.



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 „Talstraße“ - einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Der Kanalanschluss des Grundstücks liegt in der Straße „Talstraße“. Die Straße „Talstraße“ ist nur schwach befahren. Im Bereich des Grundstücks gibt es keine Gehwege entlang der „Talstraße“. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Zugang zum Wohnhaus / Zufahrt zur Garage erfolgt von den Erschließungsanlage „Talstraße“ über eine tiefe Vorgartenzone.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Onlineauskunft der Gemeinde Lindlar (Geoserver OBK) liegt das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich):

„§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Mischgebiet, Grünfläche	Wohnnutzung	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	überwiegend freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Wohnhaus, eingeschossig, freistehend, gewachsene Struktur	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

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

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere größere 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 Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer im Sockelgeschoss integrierten Garage bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 BauGB möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte 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.

Mit Schreiben vom 09.08.2024 teilte der Oberbergische Kreis mit, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine Baulast** vorhanden ist.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Lindlar teilte mit Auskunft vom 02.09.2024 mit, dass das Grundstück an der Straße „Talstraße“ 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. 1790 im Grundbuch von Lindlar geführt.

Blatt 1790

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Wipperfürth	Grundbuch von Lindlar	Blatt 1790

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Lindlar	30	81	Gebäude- und Freifläche	1.324 m ²
2					Talstraße 17	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
2			ist angeordnet (AG Wipperfürth, 11 K 9/24).
3			Eingetragen am 29.05.2024

Abteilung II enthält keine wertbeeinflussenden Grundstücksbelastungen.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden im Rahmen eines zukünftigen Verkaufs 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 1979 fertiggestellt und seitdem als Einfamilienhaus genutzt. Zur Errichtungszeit war die Bauweise und Ausstattung mittel bis gehoben und dauerhaft. Ursprünglich wurde nur das Erdgeschoss wohnlich genutzt. Zwischenzeitlich (2017) wurde der Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut und zusätzliche Dachflächenfenster eingebaut. Diese Wohnraumerweiterung ist genehmigt. Die Gebäudeform ist L-förmig mit zwei Satteldächern (Nebengiebel am östlichen Schenkel). Durch die Hanglage liegt das Kellergeschoss Richtung Süden teilweise frei (Kellergarage). Die Räume im Kellergeschoss sind vergleichsweise gehoben ausgebaut und beheizbar. Der Zugangsbereich zwischen Gebäude und Nachbargrenze wurde überdacht. Hier wurde die 1979 errichtete Garage zugunsten eines überdachten Durchgangs zum Garten entfernt und stattdessen im Kellergeschoss integriert.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Der Keller hat einen separaten Zugang vom Garten. Eine weitere Zugangsmöglichkeit hat der Keller durch die Richtung Straße orientierte Garage. Der Hauseingang im Erdgeschoss ist von der Straße „Talstraße“ über einen seitlichen Fußweg zugänglich. Ein Schlafzimmer, das Wohnzimmer und das Esszimmer im Erdgeschoss haben Ausgänge auf die Außenbereichsflächen (Terrassen, Hofflächen). Im Dachgeschoss hat der Wohnbereich einen Zugang zur Giebelloggia.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen großzügige Zuschnitte und baujahrestypische Raumgestaltungen. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnräume und die Küche nebst Schlafzimmern Badezimmer und Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich weitere drei Schlafzimmer mit Badezimmer und Wohnbereich. Im Kellergeschoss sind Räume für Vorräte, Heizung, Hausanschlüsse, ein Hobbyraum und die integrierte Garage untergebracht.

Das Wohnhaus wäre auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar. Es sind die für eine Einzelwohnung erforderlichen Merkmale (separate Küche, eigenes Badezimmer) in Erdgeschoss und Dachgeschoss vorhanden. Eine Abgeschlossenheit der beiden Wohnbereiche ist durch die gemeinsame Diele / Innentreppe und den gemeinsamen Hauseingang nicht gegeben.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

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	Stahlbetonfundamente, Leichtbetonmauerwerk oder Porotonmauerwerk, Sockelbekleidung in Bruchsteinmauerwerk, ab Erdgeschoss Riemchenverklinkerung			0,70	0,30	
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Betondachpfannen, Zinkrinnen und -fallrohre, Zwischensparrendämmung, GK-Bekleidung, Paneelen oder Holzschalung innen, Abseiten teilweise nutzbar, Kunstschieferbekleidung der Ortgänge			1,00		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Eingangstür als Aluminium-Rahmenkonstruktion mit Strukturverglasung, Kunststofffenster- und -türanlagen, unterschiedliche Einbaujahre, Isolierverglasung und Wärmeschutzverglasung		0,80		0,20	
4.	Innenwände und Innentüren	Mauerwerkswände, furnierte Holztüren in Holzzargen, teilweise Sondertüren, zusätzliche Einbauten in Dachabseiten			1,00		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecken über Keller und Erdgeschoss, Holzbalkendecke zum Spitzboden, Stahlholmtreppe mit Hartholzaufritten, schmiedeeisernes Stabgeländer, Holzhandlauf, Betontreppenlauf mit Teppichbelag in den Keller, Deckenbekleidungen (Schalungen im Erdgeschoss und teilweise auch im Keller)			0,70	0,30	
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Fertigparkettbeläge im Erdgeschoss und Dachgeschoss, teilweise Teppichbeläge im Dachgeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Heizestrich			0,30	0,70	
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	2 Wannensäler, 1 x mit Dusche, 1 Duschbad im Keller, 1 Gäste WC, unterschiedliche Einbaujahre				1,00	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Gasbrennwertheizkessel mit Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Kompaktheizkörper im Dachgeschoss und in Kellerräumen			0,50	0,50	
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	zeitgemäße Anzahl von Schaltern, Lichtauslässen und Steckdosen, Kippsicherungen, Unterverteilungen			0,00		

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

3 Baujahr

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1979 fertiggestellt.
Das Dachgeschoss wurde 2017 ausgebaut.

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 Wertermittlungsstichtag 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 2024; GAA Oberbergischer Kreis, S. 62

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)							
	Einbau / Verbesserung WD	100%	0,20	2017	40	83%	4,00	1,98
	Innenbekleidung, Dampfsperre	100%	0,40	2017	40	83%		
2.	Rahmen und Flügel	10%	0,45	2016	40	80%		
	Verglasung	10%	0,45	2016	40	80%		
	Außentür							
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	30%	0,40	2017	40	83%	2,00	0,40
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	30%	0,40	2017	40	83%		
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2005	30	37%	2,00	0,51
	Brenner	100%	0,20	2005	30	37%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz							
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	30%	0,30	2017	40	83%	2,00	0,50
	Badmodernisierung Armaturen	30%	0,20	2017	40	83%		
	Badmodernisierung Oberflächen	30%	0,50	2017	40	83%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	30%	0,50	2017	60	88%	2,00	0,39
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	30%	0,25	2017	40	83%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung	30%	0,60	2017	60	88%	2,00	0,32
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	4,24

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	1979
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	35 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	45 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	4 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	37 Jahre

Aufgrund des begrenzten Umfangs der durchgeführten Modernisierungen und der länger zurückliegenden Modernisierungszeitpunkte ergibt sich ein nur geringer Einfluss des Modernisierungsgrads auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **37 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Größe der Wohnfläche konnte auf der Grundlage von vorhandenen Planunterlagen der Genehmigungsplanung des Jahres 1979 bzw. 2017 hergeleitet werden.

Tab.-Nr. 07				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Wohnzimmer	Erdgeschoss		44,42 m ²
2.	Garderobe	Erdgeschoss		6,58 m ²
3.	Gäste-WC	Erdgeschoss		2,08 m ²
4.	Küche	Erdgeschoss		10,79 m ²
5.	Abstellraum	Erdgeschoss		1,17 m ²
6.	Essen / Diele	Erdgeschoss		23,91 m ²
7.	Badezimmer	Erdgeschoss		7,41 m ²
8.	Schlafzimmer	Erdgeschoss		19,56 m ²
9.	Kinderzimmer	Erdgeschoss		19,49 m ²
10.	Flur	Erdgeschoss		2,94 m ²
11.	Wohnzimmer	Dachgeschoss		36,10 m ²
12.	Flur	Dachgeschoss		11,36 m ²
13.	Gästezimmer	Dachgeschoss		19,42 m ²
14.	Badezimmer	Dachgeschoss		5,20 m ²
15.	Zimmer 1	Dachgeschoss		9,23 m ²
16.	Zimmer 2	Dachgeschoss		16,26 m ²
	Zwischensumme		0,00 m ²	235,92 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
17.	Loggia Dachgeschoss	0,25	10,16 m ²	2,54 m ²
18.	Balkondeck Erdgeschoss	0,25	5,50 m ²	1,38 m ²
19.	Terrasse Erdgeschoss	0,25	26,36 m ²	6,59 m ²
	SUMME		gerundet	246,00 m²

Die Gesamtwohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **246 m²** festgestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **136 m²** Nutzfläche in der Garage und im übrigen 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.	Wohnhaus	1.01	Keller	185,0 m ²			185,0 m ²
2.			Erdgeschoss	171,6 m ²	13,4 m ²		185,0 m ²
3.			Dachgeschoss	167,0 m ²	18,0 m ²		185,0 m ²
				524 m ²	31 m ²		555 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	555,0 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 in einem normalen Zustand. Gehölze, Bäume und Hecken benötigen einen Rückschnitt.

Befestigte Flächen

Die Außenanlagen sind regelmäßig instandgehalten. Die Zufahrt von der Straße bis zur Garage ist als Hoffläche befestigt. Es sind weitere Wege, Hofflächen, Terrassen, Holzdecks usw. vorhanden.

Einfriedungen

Es sind überwiegend blickdichte Grundstückseinfriedungen (Zäune, 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:

- Außentreppe Nord (Kelleraußentreppe)
- Terrasse / Loggia Erdgeschoss
- Balkondeck (Holzkonstruktion) Erdgeschoss
- Dachloggia Giebelwand Süd
- Brüstungsmauern Grundstücksgrenze West (Vorgarten) und Garagenrampe in Bruchstein
- Stützmauer Vorgarten in Bruchstein
- Differenztreppe Vorgarten in Bruchstein
- Sichtschutzzaun Grenze West
- Bodenbeläge im Keller (Fliesen, Spaltplatten)
- Zusätzliches Duschbad im Keller
- Heizkörper in Kellerräumen
- Fußweg / Hoffläche zum Hauseingang mit Differenzstufen
- Giebel- und Ortgangverschieferungen (Kunstschiefer)
- Eingangsüberdachung
- Bodenbelag Durchgang zum Garten
- Schuppenanbau
- 5 Dachflächenfenster
- Sat-Anlage
- 8 Kellerlichtschächte groß

10 Bau und Unterhaltungszustand

Gleichwohl die Gestaltung der Innenräume teilweise nicht mehr dem heutigen Geschmack entspricht, sind sie doch schadensfrei und regelmäßig instandgehalten. Dies gilt auch für die Bauteile der Gebäudehülle. Es wird eine Pauschale von 10.000,00 € als Wertabschlag für Kleinreparaturen, Grundreinigung nach Räumung des Restmobiliars und kleine Renovierungsmaßnahmen wertmindernd berücksichtigt.

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 Einhaltung des Mindestwärmeschutzes wird unterstellt.
- Die Fassaden sind ungedämmt
- Die Heizungsanlage ist nicht älter als 30 Jahre und muss nicht ausgetauscht werden.
- Das Wohnhaus wird über eine Gaszentralheizung beheizt.
- Die Fenster sind isolierverglast

Es ist mit erhöhten 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 Einfamilienhaus mit integrierter Garage.

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:

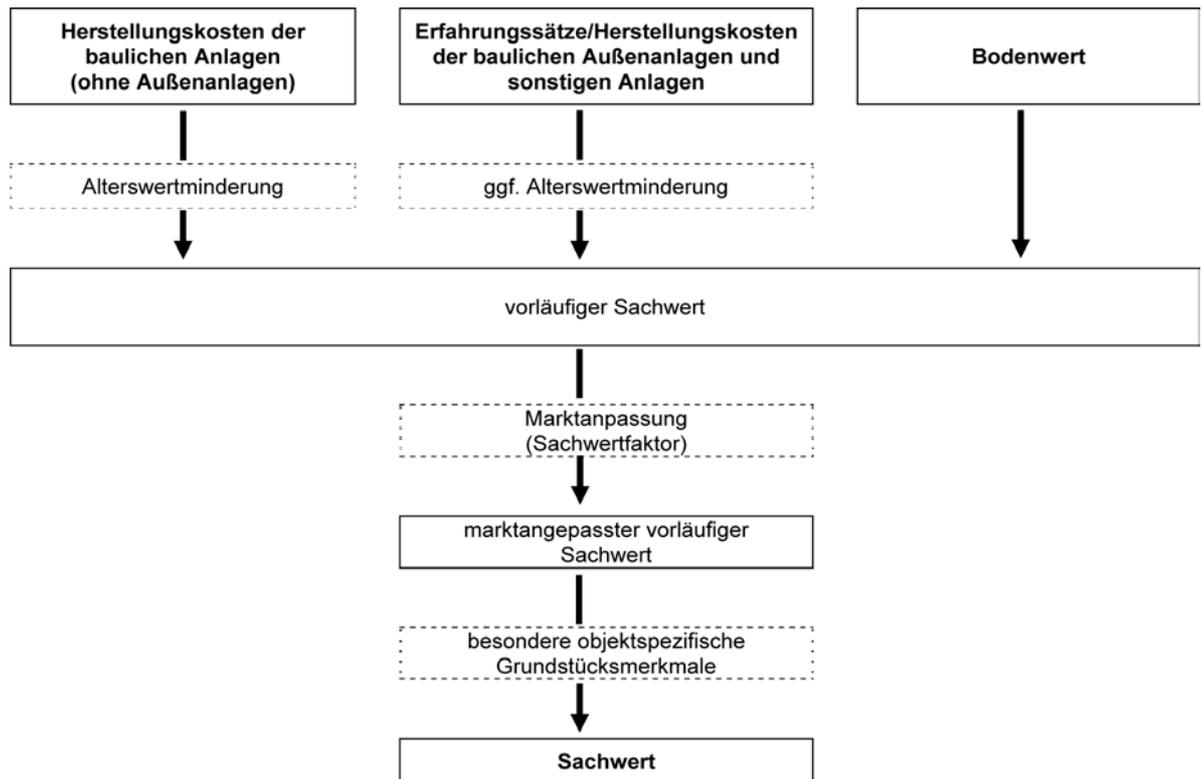
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- 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 Werteeinfluss 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 210,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 2024223 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 09.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	600 m ²
4.	Bauweise	offen
5.	Maß der Baulichen Nutzung	II Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 2024223) 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.



Wie auf der Abbildung zu erkennen ist, verläuft die Zonengrenze für Baulandflächen durch das Grundstück.

Die nördlich gelegene Grundstücksfläche ist demnach nicht als Bauland zu betrachten, sondern wird (ortsüblich) mit einem Bruchteil des Baulandrichtwerts (3/10) als Gartenland bewertet. Somit ergibt sich für ca. 800 m² Grundstücksfläche (Baulandteilfläche) ein Faktor für die Flächenanpassung von 0,92 und für die Restfläche (524 m²) ein Faktor von 0,30 als Gartenland.

Tab.-Nr. 09.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert		210,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Fläche	aus Marktbericht	0,92
3.	Umrechnungsfaktor Gartenland	aus Marktbericht	0,30
4.	Modifizierter Bodenrichtwert Bauland		193,20 €/m²
5.	Modifizierter Bodenrichtwert Gartenland		63,00 €/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 kleinstädtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 09.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	81	beitragsfrei	Bauland	800,00 m ²	210,00 €/m ²	193,20 €	154.560,00 €
2.			Gartenland	524,00 m ²		63,00 €	33.012,00 €
				1.324,00 m ²			187.572,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	1.324,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	187.572,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	1,40%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	2.626,01 €

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 wird mit 0,7 % angegeben. Der Zinssatz erscheint aufgrund der Marktveränderungen mit flächendeckend sinkenden Kaufpreisen nicht zutreffend. Auch die Merkmale des hier zu bewertenden Objekts entsprechen eher einem Zweifamilienhaus (Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohnungen).

Es wird stattdessen auf den Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser zurückgegriffen, der im Marktbericht mit 1,4% angegeben wird. Im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung), wird ein Liegenschaftszinssatz von **1,4 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

³ Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Oberbergischer Kreis, S. 89

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 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 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.⁴

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **555 m²** Gebäudetyp 1.01, freistehend, ausgebautes Dachgeschoss, eingeschossig, unterkellert, 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 **182,6** 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. 10.1		Ein- / Zweifamilienhaus		
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				
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 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 10.1		Ein- / Zweifamilienhaus						
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände			0,70	0,30		23%	203,78 €/m ²
2.	Dächer			1,00			15%	125,25 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		0,80		0,20		11%	85,91 €/m ²
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	91,85 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			0,70	0,30		11%	97,46 €/m ²
6.	Fußböden			0,30	0,70		5%	47,70 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen				1,00		9%	90,45 €/m ²
8.	Heizung			0,50	0,50		9%	82,80 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung						6%	,00 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							825,20 €/m²	
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 kommt ein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung des Merkmals „Zweifamilienhaus“ zur Anwendung, gleichwohl die Wohnungen nicht voneinander abgeschlossen sind.

Tab.-Nr. 10.3					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor abweichend. Merkmal	Faktor ZFH
1.	Ein- / Zweifamilienhaus	825 €/m ²	866 €/m ²	1,00	1,05

2.9 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 10.4					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Ein- / Zweifamilienhaus	866,46 €/m ²	555 m ²	182,6	878.103,67 €
					878.103,67 €

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 mit **37 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. 11		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	37 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	54%
5.	Alterswertminderung	-476.622,32 €
<small>gemäß ImmowertV</small>		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 54 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% an⁵. Im vorliegenden Fall werden **6% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 12	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUßENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 878.103,67 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 6%
	Enthaltene Bauteile: Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück) Hofflächen (befestigte Flächen) Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.) Sonstige bauliche Außenanlagen
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 52.686,22 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -28.597,34 €
	Zeitwert der Außenanlagen 24.088,88 €
<small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small>	

⁵ Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Oberbergischer Kreis, S. 83

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 13					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
	Außentrepfen	Kelleraußentreppe	6.000 €	54%	2.743,28 €
		Differenztreppe Bruchstein Vorgarten	3.000 €	54%	1.371,64 €
	Abgrabungen, Abstütungen, Aufschüttungen	Garageneinfahrt Rampe	3.000 €	54%	1.371,64 €
		Garageneinfahrt Stützmauern	2.000 €	54%	914,43 €
		Grenzmauern	4.000 €	54%	1.828,86 €
		Stützmauern Vorgarten (Terrasse)	2.000 €	54%	914,43 €
	Bodenbeläge von Hofflächen und Wegen	Zugangsweg Hauseingang	10.000 €	54%	4.572,14 €
		Durchgang Hauseingang zum Garten	2.000 €	54%	914,43 €
		Befestigungen Bauwich Ost	1.000 €	54%	457,21 €
	Einfriedungen	Sichtschutzzäune West und Ost	8.000 €	54%	3.657,71 €
		Grenzmauer Hauseingang	5.000 €	54%	2.286,07 €
	Bodenbeläge von Terrassen	Terrasse Erdgeschoss	4.000 €	54%	1.828,86 €
		Holzdeck (Balkon) Erdgeschoss	1.000 €	54%	457,21 €
	Nebenanlagen	Überdachung Hauszugang	4.000 €	54%	1.828,86 €
		Schuppenanbau Ostfassade	500 €	54%	228,61 €
	Sonderbauteile Wohnhaus	Kellerlichtschächte	8.000 €	54%	3.657,71 €
		Dachflächenfenster	8.000 €	54%	3.657,71 €
		Sat-Anlage	500 €	54%	228,61 €
		Heizkörperausstattung Keller	3.000 €	54%	1.371,64 €
		Kellerduschbad	5.000 €	54%	2.286,07 €
		Bodenbeläge und Deckenbekleidung (Keller)	10.000 €	54%	4.572,14 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					41.149,27 €

Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 14		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	878.103,67 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-476.622,32 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	401.481,35 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	24.088,88 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	41.149,27 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	187.572,00 €
Vorläufiger Sachwert		654.291,49 €

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 Übersicht⁶ veröffentlicht.

⁶ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Oberbergischer Kreis, S. 84 ff.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 650.000,00 € in Gebieten / Lagen mit Bodenrichtwerten > 140 /m² im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,88** (-12%).

Es wird eine Spanne von 0,78 – 0,98 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Tab.-Nr. 15						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	durchschnittliche Nachfrage		0,10		10%
2.	Interessentengruppe	kleiner	0,05			5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	mittel bis gehoben		0,10	0,05	15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	günstig		0,10	0,05	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	gering		0,05	0,05	10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	nah			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich		0,10		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich		0,05		5%
9.	zugehöriger Stellplatz	Stellplatz + Garage			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	gering		0,10	0,05	15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

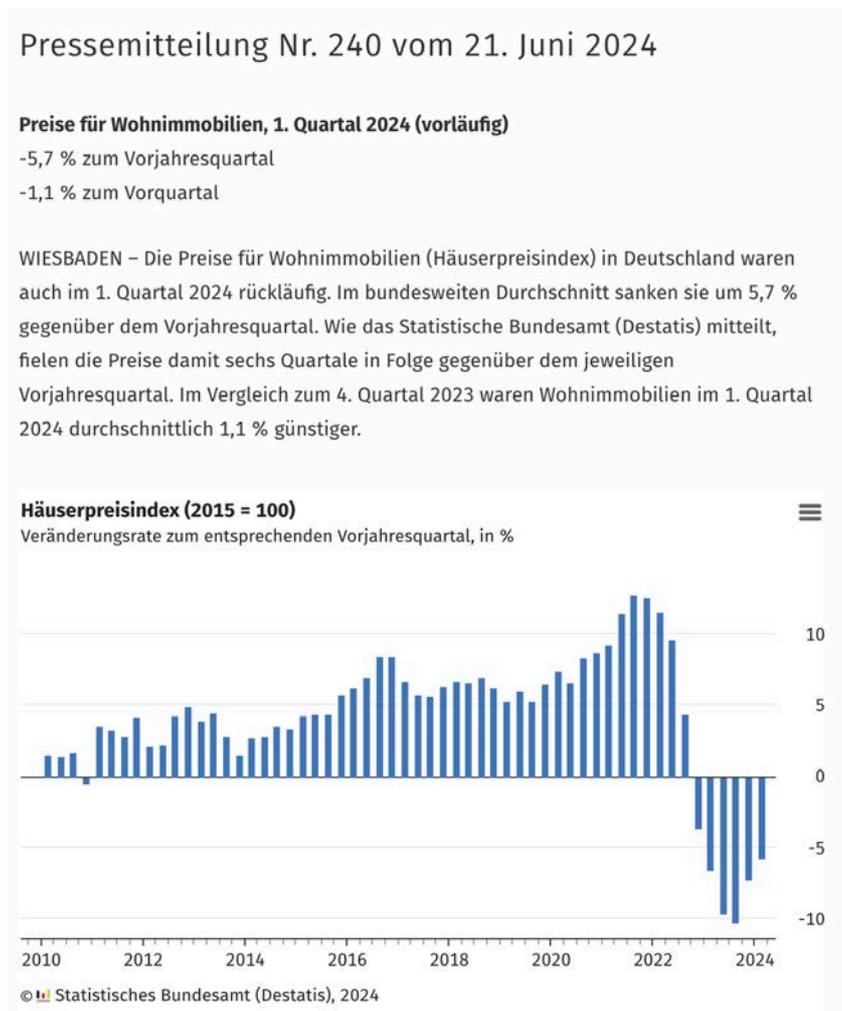
Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,03		Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,78	bis	0,98
Vorläufiger Sachwertfaktor			0,91
Zusätzliche Marktanpassung wegen Marktentwicklung			0,95
Objektspezifischer Sachwertfaktor			0,86

Im Gesamtbild kann von einer **überdurchschnittlichen Marktakzeptanz** des Grundstücks ausgegangen werden.

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 2022-2023. 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 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 auf die Entwicklung der Immobilienpreis bis Q1/2024 bezieht:



Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine unterjährige **Wertkorrektur von ca. -5%** erforderlich ist, um das unterjährige Marktgeschehen zumindest näherungsweise zu berücksichtigen. Es kommt hinzu, dass das hier bewertete Objekt nur unterdurchschnittlichen Wärmeschutz aufweist und aufgrund des Risikos weiter steigender Energiekosten ein deutlicher Marktnachteil besteht.

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 werden pauschale Wertabschläge in Höhe von 10.000,00 € für Kleinreparaturen, Räumung, Grundreinigung und kleinere Renovierungsarbeiten berücksichtigt. berücksichtigt.

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, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Es liegt keine wirtschaftliche Überalterung vor.

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. 16			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen, Kleinreparaturen		-10.000,00 €
2.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück		
Werteinfluss boG			-10.000,00 €

10 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätz-lich 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 Berücksichtigung der vorhandenen besonderen objektspezifi-schen Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 17		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	654.291,49 €
2.	+/- Marktanpassung	-88.656,50 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-10.000,00 €
Verkehrswert		556.000,00 €

H PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE

1 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.

1.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

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

- Wohnhaus Wohnfläche 200 m², Garten 6,50 € / m² / Monat
- Integrierte Garage (überdurchschnittlich groß) 65,00 € / Monat
- Stellplatz 25,00 € / Monat

Mietpiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 10.10.2024

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Lindlar
Straße:	Talstraße (Bolzenbach-Schümmerich)
Hausnummer:	17
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:	6,99 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:	6,92 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?	ja
Größe des Mietobjekts in m ²	200
Baujahr	1981
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)	nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?	---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?	ja
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?	ab 2010
Aufzug	nein
bodengleiche Dusche	nein
separates WC / Gäste WC	ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)	ja
Balkon, Terrasse, Loggia	ja

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m ² :	5,95 € +/- 1,19 €
Mietspanne pro m ² :	von 4,76 € bis 7,14 €
Gesamtmierte:	1191 € +/- 238 €
Gesamtmietspanne:	von 952 € bis 1429€

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsaniierung) ist eine Erhöhung der durchschnittlichen Vergleichsmiete um bis zu 30 % üblich.

Sondermietobjekte:

Einbauküche:	30 € (15 bis 55 €)
Stellplatz:	17 € (10 bis 40 €)
Carport:	30 € (15 bis 55 €)
Garage:	45 € (25 bis 65 €)

Tabelle Nr. 18.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohrertrag / Jahr
1.	Wohnung	246,00 m ²	6,50 €	1.599,00 €	19.188,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
2.	Garage	1	65,00 €	65,00 €	780,00 €
3.	Stellplatz	1	25,00 €	25,00 €	300,00 €
Summen der Roherträge				1.689,00 €	20.268,00 €

1.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 21 % als sachgerecht erachtet.

1.3 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 *Rohrertrag* 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. 18.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		20.268,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	21%	4.350,36 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		15.917,64 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		2.626,01 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		13.291,63 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		28,47
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		378.450,76 €
8	+ BODENWERT		187.572,00 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			566.022,76 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	566.022,76 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-10.000,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		556.000,00 €

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

I 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 29. August 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

556.000,00 €

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.

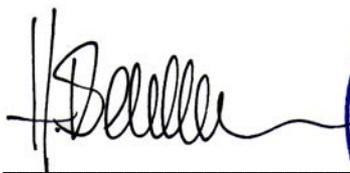
Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei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

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. 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 10. Oktober 2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

