

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Einliegerwohnung und Garage**

GEMARKUNG

Wipperfürth

FLUR

83

FLURSTÜCK(E)

808, 809

ADRESSE

Im Siebenborn 74a

51688 Wipperfürth

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

09. April 2024

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Wipperfürth

Gaulstraße 22
51688 Wipperfürth

Verfahren Nr. 011 K 010/23

Zwangsversteigerungen im Internet:

www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 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 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.		Flurstück 808	Flurstück 809
1.	Datum Ortstermin	9. April 2024	
2.	Wertermittlungstichtag	9. April 2024	
3.	Grundstücksfläche	1 m ²	298 m ²
4.	Bodenwert	100,00 €	67.348,00 €
5.	Wohnfläche		178,00 m ²
6.	Nutzfläche		7,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert		347.222,00 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts		64.236,07 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-62.500,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)		349.000,00 €
	Verkehrswert		349.000,00 €
	Einzelwerte (ZVG)	100,00 €	349.000,00 €

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	AGE	7
1	Standortfaktoren Oberbergischer Kreis	7
2	Hansestadt Wipperfürth	8
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	11
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8	Augenblickliche Nutzung	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	14
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	15
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	18
E	BAULICHE ANLAGEN.....	19
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	19
2	Ausstattung	21
3	Baujahr	22
4	Gesamtnutzungsdauer	22
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	22
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	24
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	25
8	Außenanlagen	25
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	26
10	Bau und Unterhaltungszustand	26
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	29

F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	31
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	31
G	SACHWERTERMITTLUNG	33
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	33
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	36
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	40
4	Außenanlagen	42
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	43
6	(Vorläufiger) Sachwert	43
7	Marktanpassung	44
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag.....	46
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	47
10	Verkehrswert	49
11	Ertragswert.....	50
H	VERKEHRSWERT	52
1	Schlussbestimmungen.....	52
I	ANLAGEN	53
1	Fotodokumentation.....	53
2	Zeichnungen und Pläne	61

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Wipperfürth
Gaulstraße 22
51688 Wipperfürth
Geschäfts-Nr.: 011 K 010/23

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 09. April 2024 nahmen teil:

- Frau XXX, Eigentümerin
- Frau XXX, Betreuerin 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 Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 19.02.2024, Aktenzeichen: 011 K 010/23

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

09. April 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 09. April 2024 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 09.04.2024
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 02.11.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.03.2024
- Auskunft zu Altlasten vom 12.03.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 05.03.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.03.2024
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 13.03.2024
- Bauakteneinsicht vom 07.03.2024

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück (Doppelhaushälfte) liegt im Kernort der Stadt Wipperfürth im Oberbergischen Kreis. Es besteht aus zwei Flurstücken.

Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von insgesamt 299 m². Es ist mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Einliegerwohnung im Sockelgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, ausgebautem Spitzboden (ungenehmigt) und einer Garage bebaut. Neben der Garage ist ein Holzschuppen (Lagerraum für Brennholz) errichtet.

Das Wohnhaus wurde ca. 1997 in Holzbauweise (Holzrahmenbaubau auf Massivkeller) errichtet und seit Errichtung bislang nicht modernisiert worden. Die Garage stammt aus demselben Baujahr. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach), die Garage hat ein Flachdach. Der Hauszugang erfolgt über die Westseite (Giebelseite zum westlichen Nachbarn) des Wohnhauses.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 178 m² Wohnfläche. Es sind weitere 7 m² Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden.

Das Wohnhaus ist in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es herrscht deutlich erkennbarer Instandhaltungsstau. Es sind größere Fassadenschäden und Feuchtigkeitsschäden im Gebäude vorhanden. Die Innenräume sind in einem problematischen Zustand.

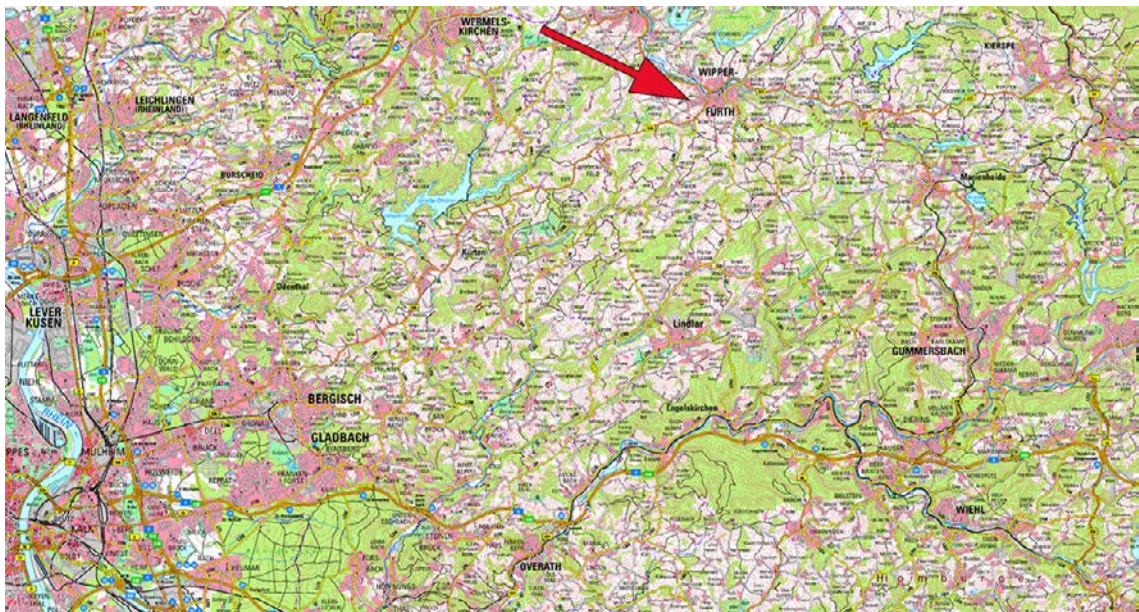
Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist eine Baulast zu vorhanden. Es besteht eine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine Belastungen enthalten.

B AGE

1 Standortfaktoren Oberbergischer Kreis

Mit einer Fläche von 919 km² und ca. 276 000 Einwohnern gehört der Oberbergische Kreis in Nordrhein-Westfalen zu den Landkreisen mittlerer Größe. Geographisch gesehen lässt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flussläufe (Wupper, Agger u. a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (99 m – 518 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar. Die kleinräumige Zergliederung der oberbergischen Landschaft bildet die Grundlage für den heutigen Streusiedlungscharakter, der besonders in den nördlichen und südlichen Gemeinden noch sehr ausgeprägt vorhanden ist. Lediglich in der Kreismitte leitete die Industrialisierung gegen Ende des 19. Jahrhunderts den Prozess des Zusammenwachsens bäuerlicher Hofgruppen mit industriebedingten Arbeiterwohnungs-siedlungen ein. Der Kreis ist überwiegend nach Westen hin zur Rheinschiene orientiert. Es sind die wirtschaftlichen Ballungsgebiete Köln/Bonn, Leverkusen und Düsseldorf sowie die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal. Die Regionalbahn erschließt das Oberbergische entlang der Aggerschiene von Köln über die Kreisstadt Gummersbach und Marienheide bis nach Hagen/Westf.. Die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind schnell zu erreichen. Wirtschaftlich besticht die Region durch einen gesunden, leistungsfähigen Branchenmix mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Fahrzeugindustrie, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik sowie Metall- bzw. Metallverarbeitung.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Hansestadt Wipperfürth

Wipperfürth liegt im nördlichen Teil des Oberbergischen Kreises. Im Westen grenzt die Stadt an den Rheinisch-Bergischen Kreis, im Osten an den Märkischen Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Hückeswagen, Radevormwald, Marienheide und Lindlar. Größere Gewässer sind die Wipper, ab Ohl Wupper genannt, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Heute hat Wipperfürth rund 21.100 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis.

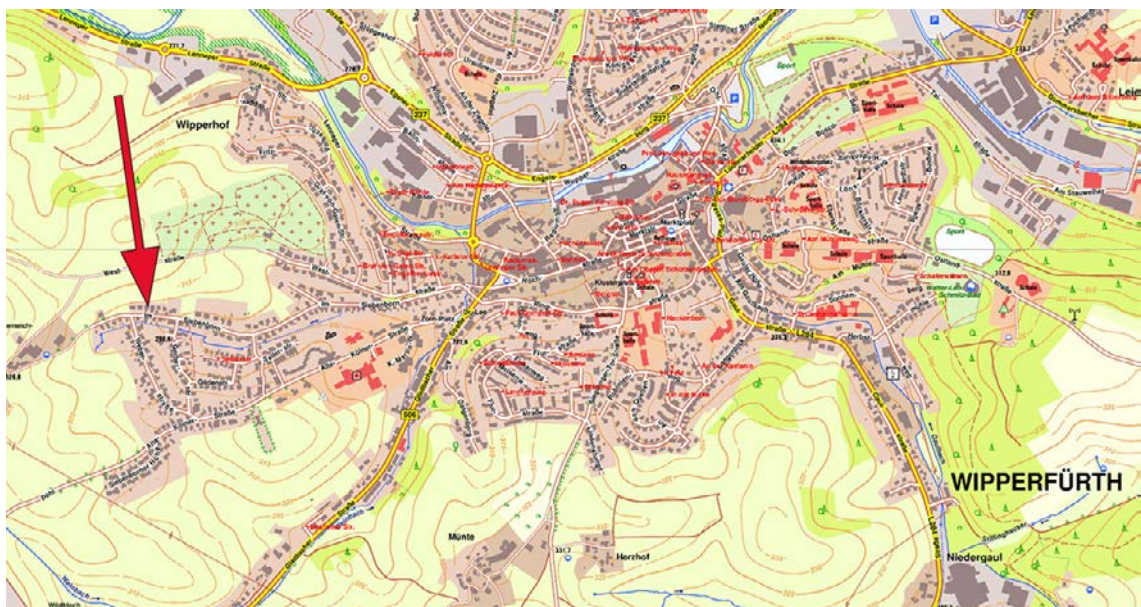
2.1 Infrastruktur

Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Neben einem Krankenhaus bietet Wipperfürth verschiedene Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, zwei Gymnasien, drei Sonderschulen sowie die beruflichen Schulen mit integrierter Fachoberstufe an. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist der Verkehrslandeplatz Neye mit einer Vielzahl von Starts und Landungen auch im Geschäftsreiseverkehr. Sehenswert sind die romanische Pfarrkirche St. Nikolaus und die kleinteilige, überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie.

3 Verkehrsanbindung

Wipperfürth besitzt Busverbindungen in verschiedene Städte der Region. Wipperfürth liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen B 237 (Remscheid–Meinerzhagen) und B 506 (Köln–Wipperfürth). Die B 256 trifft aus Richtung Gummersbach in der Ortschaft Ohl auf die B 237. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind BAB 1 (Köln–Dortmund) in Remscheid in 17 km, in Wermelskirchen in 18 km, BAB 4 (Köln–Olpe) in Engelskirchen in 18 km, BAB 45 (Dortmund–Frankfurt am Main) in Meinerzhagen in 20 km. Im Ortsteil Neye an der Wupper gibt es einen Sonderlandeplatz, den Flugplatz Wipperfürth-Neye.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

4 Lage im Stadtgebiet

Die Straße „Im Siebenborn“ liegt im westlichen Teil des Kernorts Wipperfürth. Das Grundstück liegt nördlich der Erschließungsstraße „Im Siebenborn“ am Ortsrand.

5 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHLNAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,05	0,05	10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,10	0,05	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.)		0,05	0,05	10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,20		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**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 Orts-termin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 299 m². Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Es weist einen regelmäßigen Zuschnitt (rechteckig, streifenförmig) auf. Die Kleinstfläche des Flurstücks 808 liegt entlang der südlich verlaufenden Erschließungsstraße „Im Siebenborn“ – vermutlich eine Restfläche bei Neuvermessung der Straße nach deren Endausbau.

Flurstück Nr. 809

Grundstücksbreite:	ca. 8,50 m
Grundstückstiefe:	ca. 35,10 m
Grundstücksgröße:	ca. 298 m ²

Flurstück Nr. 808

Grundstücksgröße:	ca. 1 m ²
-------------------	----------------------

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

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Wipperfürth
Gemarkung:	Wipperfürth
Flur:	83
Flurstück:	808, 809

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist teilunterkellert. 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 starke ausgeprägte Hanglage aus. Der vordere Gebäudesockel liegt frei, weswegen hier die Nutzung des Untergeschosses als Einliegerwohnung (Belichtung und Belüftung) 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 12.03.2024 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**.

Baureifes Land sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Im Siebenborn“- 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 „Im Siebenborn“.

Die Straße „Im Siebenborn“ ist im Bereich des Grundstücks nur normal befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. In diesem Bereich der „Im Siebenborn“ ist ein einseitiger Gehweg ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Vorgartenfläche.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Geoserver der Stadt Wipperfürth liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Dabei handelt es sich um den B-Plan „59.1 Siebenborn West, Teil 1“. Der Plan beinhaltet die folgenden Festsetzungen für das Plangebiet:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	allg. Wohngebiet (WA)	Wohnhaus	X	
3.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,30	0,25	X	
4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,60	0,51	X	
5.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	II (2 Vollgeschosse)	2 Vollgeschosse	X	
6.	Bauweise	keine Festsetzung	offene Bauweise	X	
7.	Gebäudeart	Einzel- und Doppelhäuser	Doppelhaushälfte	X	
8.	Festsetzungen zur Dachform	Satteldach, Dachneigung 30-45°	Satteldach, Dachneigung 35°	X	
9.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
10.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
11.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist durch freistehende Wohnhäuser (Doppel- und Einzelhäuser) gestaltet. Die Bauweise ist offen.
- 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 voll unterkellerten, eingeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Satteldach und einer Garage bebaut. Im Vorgartenbereich ist ein Schuppen an die Garage angebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

Der ungenehmigte Spitzbodenausbau wäre nachgenehmigungsfähig. Die entsprechenden Kosten wären überschaubar, denn der Ausbau erfolgte unter Beachtung der seinerzeitigen Anforderungen an die Dämmung der obersten Geschossdecke / Dachflächen (Wärmeschutzverordnung 1995).

Es wird ein Kostenansatz (Abschlag) für die Nachgenehmigung des Speicherausbaus wertmindernd berücksichtigt.

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.

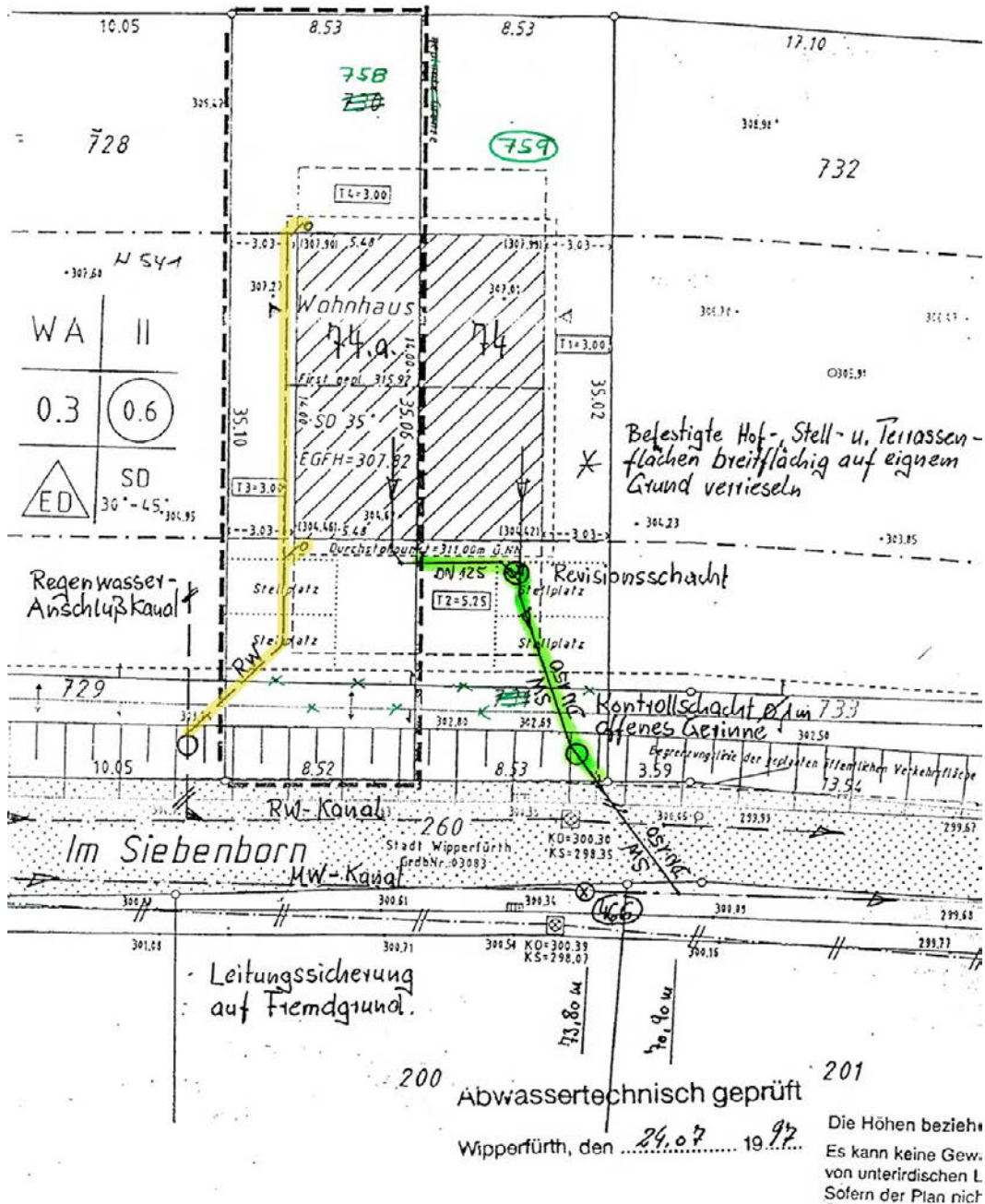
Erschließungsbaulast:

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 12.03.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **eine** Baulast vorhanden ist.

Dabei handelt es sich um eine Erschließungsbaulast, die im Zuge der Bebauung der beiden Grundstücke (Bewertungs- und östliches Nachbargrundstück) mit einem Doppelhaus zur Sicherung der Regenentwässerung beider Grundstücke eingetragen wurde. Vermutlich aus Kostengründen wurde seinerzeit auf eine separate Erschließung beider Grundstücke verzichtet. Die nun ausschließlich auf dem Bewertungsgrundstück liegende unterirdische Leitungsführung des Regenwassers bis zum Straßenkanal stellt keine wesentliche Nutzungseinschränkung der Grundstücksfläche dar. Sie ist zu Zwecken der Wartung, Reparatur oder Reinigung in ihrem Verlauf baufrei zu halten, das heißt, dass keine Gebäude darüber errichtet werden dürfen.

Im Gegenzug wurde auf dem Nachbargrundstück eine Erschließungsbaulast für die Ableitung des Schmutzwassers beider Haushälften eingetragen. Auch hier standen vermutlich Kostenüberlegungen des Bauträgers im Vordergrund.

Die folgende Abbildung ist eine skizzenhafte Darstellung aus den Genehmigungsunterlagen des Doppelhauses sie zeigt sowohl Verlauf als auch Leitungsart der beiden Kanalanschlüsse. Auch zu erkennen ist, dass beide Dachflächen des Doppelhauses nach Westen entwässern, wo die Regenwasserableitung gem. Baulast zu verlaufen hat.



Die Baulasten haben **keine nutzungseinschränkende Wirkung**. Insofern sind sie für das Grundstück **wertneutral**.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt laut Auskunft des Oberbergischen Kreisens vom 13.03.2024 eine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor. Die Bindung fällt danach im Falle der Zwangsversteigerung durch Mittelrückzahlung weg (§23(3) WFNG NRW):

„(3) Wird ein Eigenheim oder eine selbst genutzte oder zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnung im Einvernehmen mit dem Darlehensgeber zur Abwendung einer Zwangsversteigerung veräußert und erteilt die darlehensverwaltende Stelle eine Löschungsbewilligung oder werden die gewährten Fördermittel vom Erwerber vollständig zurückgezahlt, so tritt das Bindungsende im Zeitpunkt der Löschung oder der Mittelrückzahlung ein.“

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Wipperfürth teilte mit Auskunft vom 07.03.2024 mit, dass in diesem Bereich die 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 Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Wipperfürth im Blatt Nr. 4526 im Grundbuch von Wipperfürth geführt.

Blatt 4526

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Wipperfürth	Grundbuch von Wipperfürth	Blatt 4526

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	Wipperfürth	83	808	Straße	1 m ²
2					Im Siebenborn	
3		Wipperfürth	83	809	Gebäude- und Freifläche	298 m ²
4					Adresse	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Wipperfürth, 11 K 10/24).
2			Eingetragen am 02.11.2023

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält außer dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine Eintragungen**.

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 einen zukünftigen Verkauf 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

Es handelt sich um eine eingeschossige, voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage. Das Wohnhaus wurde in Holzbauweise (Holzrahmenbau mit Holzbalkendecken auf massiv gemauertem Kellergeschoss). Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Das Gebäude wurde 1997 fertiggestellt. Die Garage wurde 1997 unter Genehmigungsfreistellung errichtet. Gleiches gilt für den 2005 errichteten Wintergarten / Freisitz hinter dem Wohnhaus. Das Doppelhaus ist in eine ausgeprägte Hanglage gebaut. Der nach Süden hin freiliegende Gebäudesockel der Unterkellerung ermöglicht die Anordnung einer Einliegerwohnung mit eigenem Hauseingang. Die Einliegerwohnung war bereits fester Bestandteil der Genehmigungsplanung und wurde bauaufsichtlich genehmigt.

Der auf dem westlichen Bauwich gelegene Windfang liegt im Bereich der seitlichen Abstandsflächen und wurde ohne Genehmigung an das Wohnhaus angebaut. Zu diesem Bauteil gibt es keine Genehmigungsfreistellung in der Bauakte.

Der Spitzboden wurde vermutlich nach Errichtung des Wohnhauses von den Eigentümern in Eigenleistung ausgebaut. Dieser Ausbau ist ungenehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass der Ausbau nachträglich genehmigungsfähig ist. Die mit einer nachträglichen Legalisierung verbundenen Kosten werden wertmindernd berücksichtigt.

1.1 Bauweise

Das Doppelhaus und damit die hier zu bewertende Doppelhaushälfte wurde in einer örtlich unkonventionellen Holzrahmenbauweise ausgeführt. Die Bauweise ist als materialsparsam (geringe Wand- und Deckenquerschnitte, einfache Bekleidungen und Beplankungen) und offensichtlich sehr kostenbewusst zu bezeichnen. Die Baustoffqualität ist dürftig.

1.2 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Eine fest installierte Raumpartreppe führt vom Dachgeschoss in den ausgebauten Spitzbodenbereich. Über einen Wohnraum im Erdgeschoss ist der Garten zugänglich. Die Einliegerwohnung hat einen separaten Kellerraum und einen separaten Zugang. Die Garage ist auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Sowohl Einliegerwohnung als auch Hauptwohnung und der nördliche Gartenbereich sind über eine Treppenanlage mit mehreren Läufen und Zwischenpodesten von der Straße aus zugänglich.

Diese Treppenanlage ist ein mit den westlichen Nachbarn gemeinsam genutztes Bauteil, das mittig auf der westlichen Grenze liegt. Es waren keine Informationen über die Nutzungsvereinbarungen, geteilte Instandhaltungs- bzw. Reinigungskostenaufteilung, etc. vorhanden. Im Verlauf dieser Treppenanlage ist entsprechend keine einfriedende Abtrennung zwischen den beiden

Nachbargrundstücke vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten der Treppenanlage bei Errichtung gemeinschaftlich getragen wurde und somit ein gegenseitiges Mitbenutzungsrecht ohne Möglichkeit des Nutzungsausschlusses gegeben ist.

1.3 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen zweckmäßige Zuschnitte und Raumgestaltungen. Zwischenzeitlich wurde der Wintergarten deutlich erweitert und der Dachspeicher ausgebaut. Ob die heutige Wintergartenbebauung mit geschlossenen Fassaden durch die Genehmigungsfreistellung einer „Überdachung“ aus dem Jahr 2005 gedeckt ist, dürfte fraglich sein.

Im Kellergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit zwei Zimmern und Wannenbad. Die Einliegerwohnung ist vollständig von der Hauptwohnung abgetrennt.

Die Hauptwohnung liegt im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden der Doppelhaushälfte. Neben einem Wohnzimmer und einem Elternschlafzimmer im Erdgeschoss finden sich die Wohnküche, ein Gäste-WC und ein Wannenbad. Im Dachgeschoss sind drei Kinderzimmer und ein weiteres Badezimmer (Wanne und Dusche) vorhanden.

Im Spitzboden (ungenehmigt) ist ein weiteres Schlafzimmer eingerichtet. Hier befindet sich auch ein Raum für die Gasheizung.

1.4 Funktionale Merkmale

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen überwiegend der Errichtungszeit des Wohnhauses. Die Wohnflächen genügen heutigen Nutzungsanforderungen.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Holzrahmenbauweise, vorgefertigte gedämmte Bauelemente, Riemchenbekleidung auf Klebemörtel außen, Innenbekleidung als Schalungen, Paneele, Tapeten		0,50	0,50		
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl, Dämmstandard nach 1995, Betondachpfannen, Innenbekleidungen als Schalungen, Paneele, Tapeten			1,00		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststofffenster, Isolierverglasung, innenliegende Sprossen (nach 1995), Rollläden, Haustüren als Kunststoff-Rahmentüren mit gedämmten Glasfeldern			1,00		
4.	Innenwände und Innentüren	Holzrahmenkonstruktionen, gedämmt, bekleidet mit Holzwerkstoffplatten oder Gipskarton, Verschalungen, Paneele oder Tapeten als Wandbekleidungen, leichte Holzwerkstofftüren in gleichartigen Zargen		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecke über Untergeschoss, Holzbalkendecken über Erd- und Dachgeschoss, Innentreppe aus Holz; Raumspartreppe zum Spitzboden in Holz, Kellertreppe betoniert			1,00		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	einfache Teppichbeläge, Fliesenböden auf Heizestrich (Fußbodenheizung)		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	3 Badezimmer mit Badewannen, Wandfliesen raumhoch, Bodenfliesen, 1 Gäste-WC, einfache bis mittlere Ausstattungsqualität		0,20	0,50	0,30	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Gasbrennwerttherme, Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung			1,00		
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	einfache bis mittlere, baujahrstypische Ausstattung			1,00		

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

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Garage

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, Riemchenbekleidung			1,00		
2.	Konstruktion	massiv			1,00		
3.	Dach	Betonflachdach			1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	Stahlschwingtor, Stahlblechaußentür			1,00		
5.	Fußböden	Betonboden mit Feinschicht			1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Licht, Elektroanschlüsse			1,00		

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 1997 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 27 Jahre festgestellt werden.

4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** 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 2024; GAA Oberbergischer Kreis, S. 112

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.

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 1997 keine nennenswerte Modernisierung durchgeführt.

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 06		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1997
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	53 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **53 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Bauakte im Bauaktenarchiv des Oberbergischen Kreises enthielt Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung zum Wohnhaus. Die unten ersichtlichen Flächen wurden aus der Bauakte übernommen. Der ungenehmigte Spitzbodenausbau zu Wohnräumen wird hier berücksichtigt, weil er sich vermutlich nachträglich legalisieren ließe und entsprechende Genehmigungs- / Planungskosten wertmindernd berücksichtigt werden.

Tab.-Nr. 07				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss		Fläche netto
1.	Windfang	Einliegerwohnung / Untergeschoss		1,62 m ²
2.	Wohnzimmer	Einliegerwohnung / Untergeschoss		15,30 m ²
3.	Schlafzimmer	Einliegerwohnung / Untergeschoss		11,13 m ²
4.	Küche / Essplatz	Einliegerwohnung / Untergeschoss		12,19 m ²
5.	Abstellraum	Einliegerwohnung / Untergeschoss		1,62 m ²
6.	Badezimmer 1	Einliegerwohnung / Untergeschoss		4,20 m ²
	Summer Einliegerwohnung			46,06 m ²

7.	Windfang	Hauptwohnung / Erdgeschoss		1,53 m ²
8.	Wohnzimmer	Hauptwohnung / Erdgeschoss		17,80 m ²
9.	Küche / Essplatz	Hauptwohnung / Erdgeschoss		16,26 m ²
10.	Badezimmer 2	Hauptwohnung / Erdgeschoss		4,71 m ²
11.	Schlafzimmer	Hauptwohnung / Erdgeschoss		17,80 m ²
12.	Flur	Hauptwohnung / Erdgeschoss		1,12 m ²
13.	Gäste-WC	Hauptwohnung / Erdgeschoss		1,24 m ²
14.	Diele	Hauptwohnung / Erdgeschoss		1,53 m ²
15.	Kinderzimmer 1	Hauptwohnung / Dachgeschoss		13,60 m ²
16.	Kinderzimmer 2	Hauptwohnung / Dachgeschoss		13,18 m ²
17.	Kinderzimmer 3	Hauptwohnung / Dachgeschoss		12,53 m ²
18.	Badezimmer 3	Hauptwohnung / Dachgeschoss		6,68 m ²
19.	Flur	Hauptwohnung / Dachgeschoss		8,86 m ²
20.	Dachstudio	Hauptwohnung / Dachgeschoss		8,00 m ²
	Zwischensumme			124,84 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Wintergarten	0,50	14,00 m ²	7,00 m ²
	Summer Hauptwohnung			131,84 m ²
	SUMME (beide Wohnungen)		gerundet	178,00 m²

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **178 m²** festgestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen weitere ca. **7m²** Nutzfläche im Kellergeschoss des Wohnhauses 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	2.01	Untergeschoss	76,2 m ²			76,2 m ²
2.			Erdgeschoss	76,7 m ²			76,7 m ²
3.			Dachgeschoss	76,7 m ²			76,7 m ²
4.	Garage	14.1		19,3 m ²			19,3 m ²
				248,9 m ²			248,9 m ²
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	2.01	229,6 m ²	
2.	14.1	19,3 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 gestaltet. Die Grünanlagen sind aktuell in einem ungepflegten Zustand.

Befestigte Flächen

Vor und hinter dem Wohnhaus sind Hofflächen im Bereich des Vorgartens, des Bauwuchs und der hinteren Terrasse angelegt. Der Erhaltungszustand ist mäßig.

Einfriedungen

Es sind einfach gestaltete Grundstückseinfriedungen (Drahtzäune, Hecken, Grenzmauern) vorhanden. Garage und Wintergarten sind auf den jeweiligen Grenzen errichtet.

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:

- Außentreppenanlage (1/2 Wertanteil)
- Windfang Hauseingang
- Wintergarten
- Stellplatzflächen vor Garage und Schuppen
- 2 Dachflächenfenster
- Satellitenanlage

Abgängige Bauteile:

Schuppen (Garagenanbau)
Gartenhaus

10 Bau und Unterhaltungszustand

Das Gebäude ist nicht modernisiert. Der Zustand der Innenräume ist problematisch. Der Zustand der Giebelfassade ist problematisch. Um die Spitzbodenräume nachträglich genehmigen zu lassen, müssen neue Bestandspläne des Gebäudes erstellt und die erforderlichen statischen Nachweise erbracht werden. Die Garage sollte neu verputzt und gestrichen werden.

10.1 Kosten für die Fassadensanierung (Giebelfassade West)

Die Giebelfassade weist flächige Beschädigungen auf. Dabei handelt es sich um Bauschäden, die durch mangelhaften Feuchteschutz der Außenbekleidung hervorgerufen werden. Niederschlagswasser dringt durch die beschädigte Bekleidung in die darunter verbaute Holzrahmenkonstruktion ein und durchfeuchtet nicht nur die Dämmungsausfachung, sondern auch die Konstruktionshölzer. Durch Quellen der betroffenen Hölzer kommt es zu weiteren Abplatzungen, Rissbildungen usw. in der Außenbekleidung, wodurch sich die Schäden mit der Zeit flächig ausbreiten und sich bereits Teile der Bekleidung abgelöst haben. Das durch die beschädigten Wandaußenbekleidungen eingedrungene Niederschlagswasser ist bereits im Wandaufbau des Kellergeschosses zu finden, wo sich auch raumseits Wandbekleidungen lösen, Verfärbungen auftreten und Korrosion von Metallbauteilen erkennbar ist. Aufgrund der Durchfeuchtungen im Wandaufbau ist die Dämmeigenschaft der Konstruktion stark herabgesetzt.

Sanierung:

- Die Fassade ist vollständig von der heutigen Außenbekleidung zu befreien.
- Die Holzrahmenkonstruktion ist auf Fäulnis und Schimmelbildung zu untersuchen.
- Die überwiegende Anzahl der Gefache mit Innendämmung muss ersetzt werden.
- Außen ist eine neue wetterfeste Bekleidung aufzubringen (günstigste Möglichkeit dürfte ein geeigneter Außenputz auf Putzträgern sein).
- Innenbekleidungen sind in den von Schäden betroffenen Wandbereichen auszutauschen.
- Im Keller- und Erdgeschoss ist eine Bautrocknung durchzuführen
- Gerüstkosten für längere Standzeiten

10.2 Kosten für sonstige Instandsetzungen

- Austausch der defekten Heizungsanlage
- Beseitigung der Schäden an der Garage
- Freilegungskosten Holzschuppen
- Freilegungskosten Gartenhaus

10.3 Kosten für die Renovierung / Räumung

- Alle Innenräume sind zu renovieren.
- Verformte, verfärbte oder beschädigte Innenbekleidungen an Wänden und Decken sind zu reinigen oder zu ersetzen.
- Es wird unterstellt, dass das Gebäude unberäumt an den zuschlagerehaltenden Bieter übergeht.
- Die Kosten einer vollständigen Räumung und Grundreinigung sind zu veranschlagen.

10.4 Kosten für die Nachgenehmigung des Dachspeicherausbaus

- Neue Bestandspläne für das Wohnhaus
- Statischer Nachweis für die Nutzungseignung des Speicherbodens
- Prüfgebühren, Genehmigungsgebühren

10.5 Kosten für die Außenanlagen

- Reinigung der Hofflächen und Einfassungen
- Aufräumarbeiten auf dem Grundstück
- Baumrückschnitt, Pflege der Gehölze
- Neuanlage von Beeten, Rasenflächen

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.

10.6 Zusammenfassung der Kosten

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE MASSNAHMEN / KOSTEN VOR NUTZUNGSFORTFÜHRUNG		
FASSADENSANIERUNG		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Abbruch Außenbekleidung inkl. Trägerplatten	3.500,00 €
2.	Gerüstkosten	2.500,00 €
3.	Freilegung der Gefache der Holzrahmenkonstruktion (innen und außen)	2.000,00 €
4.	Ersatz der Dämmung und ggf. der Unterkonstruktion der Bekleidungen (innen und außen)	5.000,00 €
5.	Neubekleidung der Giebelfassade (innen und außen)	11.000,00 €
6.	Bautrocknung Erdgeschoss, Untergeschoss	1.000,00 €
SUMME FASSADENSANIERUNG		25.000,00 €
SONSTIGE INSTANDSETZUNGEN / BAUTEILABBRUCH		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Austausch Gasbrennwerttherme, Wartung des Leitungssystems	8.000,00 €
2.	Sanierung Garage (Fassaden, Tor, Außenwände, Abdichtung)	2.500,00 €
3.	Abbruch Gartenschuppen	500,00 €
4.	Abbruch Holzlager (Garagenanbau)	1.000,00 €
SUMME SONSTIGE INSTANDSETZUNGEN / BAUTEILABBRUCH		12.000,00 €
RENOVIERUNG / RÄUMUNG		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Renovierung aller Innenräume, Instandsetzung von Feuchtigkeitsschäden	7.000,00 €
2.	Reinigung / Instandsetzung von Bekleidungen (Decken, Dachschrägen)	2.000,00 €
3.	Räumung des Wohnhauses	2.000,00 €
4.	Grundreinigung aller Räume	1.000,00 €
SUMME RENOVIERUNG / RÄUMUNG		12.000,00 €
NACHGENEHMIGUNG DACHBODENAUSBAU		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Architektenleistungen	3.500,00 €
2.	Leistungen Tragwerksplaner	1.500,00 €
3.	Prüfungs- und Genehmigungsgebühren	1.500,00 €
SUMME NACHGENEHMIGUNG DACHBODENAUSBAU		6.500,00 €
KOSTEN FÜR DIE AUSSENANLAGEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Reinigung der Hofflächen und Einfassungen	1.000,00 €
2.	Aufräumarbeiten, Entsorgungskosten	1.000,00 €
3.	Baumrückschnitt, Gehölzpflege	2.000,00 €
4.	Neuanlage von Beeten und Rasenflächen	3.000,00 €
SUMME KOSTEN FÜR AUSSENANLAGEN		7.000,00 €

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

- Es lag kein Energieausweis vor.
- Die bekleideten Dachflächen sind gedämmt. Es wird die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes unterstellt (Standard nach 1995, WSVO).
- Die Fassaden sind gedämmt (Standard nach 1995, WSVO)
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Gastherme beheizt, die jedoch defekt ist
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind isolierverglast

Es ist mit moderaten 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 Einliegerwohnung.

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:

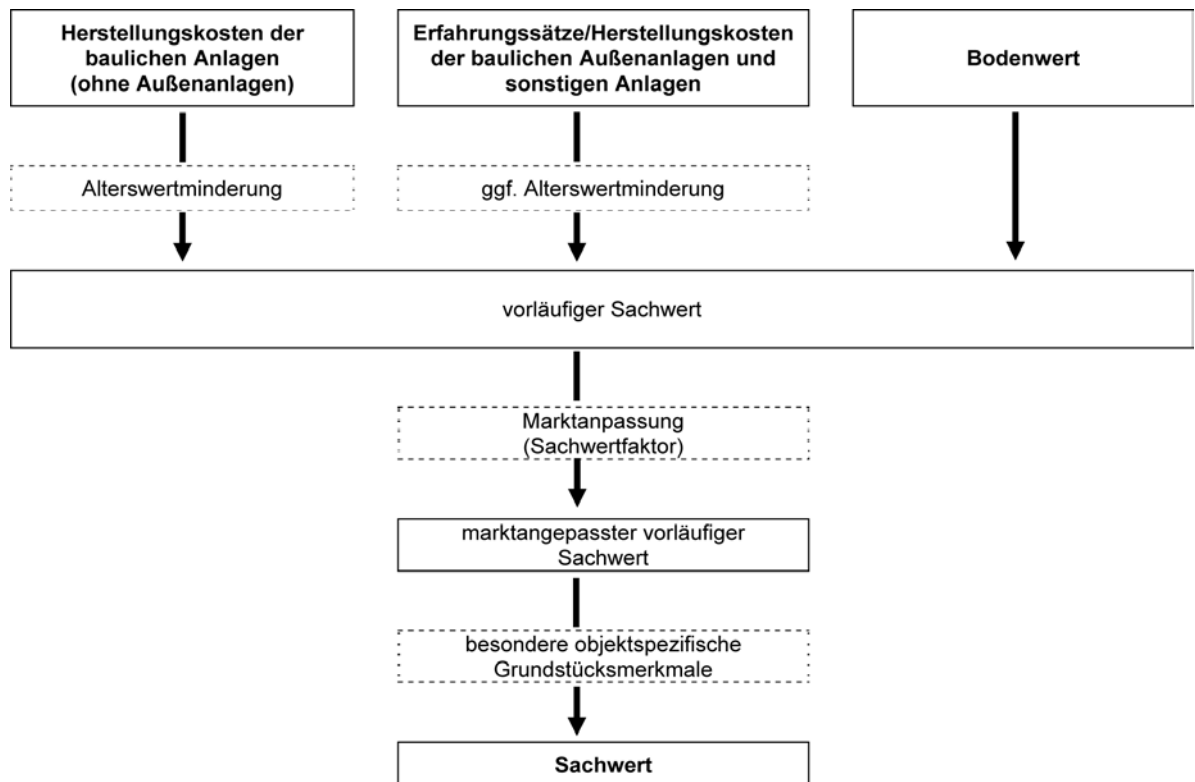
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- 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 200,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 5207123 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	700 m ²
4.	Bauweise	offen
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschoss

Der zonale Richtwert (Nr. 5207123) 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 aufgrund der kleineren Grundstücksfläche des Grundstücks (298 m² <-> 700 m²) erforderlich.

Tab.-Nr. 10.2		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	200,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Größe	aus Marktbericht 1,13
3.	Umrechnungsfaktor	für Straßenland (Marktbericht) 0,50
4.	Modifizierter Bodenrichtwert	Bauland 226,00 €/m²
5.	Modifizierter Bodenrichtwert	Straßenland 100,00 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine Wohnlage in einem kleinstädtischen 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.	808	beitragsfrei	Bauland	298,00 m ²	200,00 €/m ²	226,00 €	67.348,00 €
2.	809	beitragsfrei	Straße	1,00 m ²		100,00 €	100,00 €
				299,00 m ²			67.448,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	299,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	67.448,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	1,80%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	1.214,06 €

Der Bodenwert der Fläche des Flurstücks Nr. 808 beträgt 100 €. Es handelt sich bei dem Flurstück um eine sehr schmale, grundstücksbreite Fläche im Vorgartenbereich an der Erschließungsstraße. Diese Fläche ist nicht eigenständig nutzbar. Sie ist Teil der Erschließungsanlage (Bankette). Der Einzelwert im Rahmen der Zwangsversteigerung ist in dieser Höhe anzusetzen.

1.5 Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht³. Der Liegenschaftszinssatz für Doppel- und Reihenhäuser wird mit durchschnittlich 0,9% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 0,40% - 1,4% angegeben.

Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Liegenschaftszinssätze sind nach hiesiger Anschauung nicht zureichend an die Marktentwicklung der beiden letzten Jahre angepasst.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **1,5 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 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/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 **230 m²** für den Gebäudetyp 2.31, Doppel- Reiheneinzelhäuser, unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss bzw. **19 m²** für den Gebäudetyp 14.1, Garage 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 **181,2** 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)			Doppelhaushälfte				
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				zwei Vollgeschosse				
6.	Bauweise				Reihenkopfhäus				
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)					231				
Standardstufen									
1		2		3		4		5	
675,00 €/m ²		750,00 €/m ²		865,00 €/m ²		1.040,00 €/m ²		1.300,00 €/m ²	

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Garage

Tab.-Nr. 11.2		EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			Garage		
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps						
1.	Art der Garage				Einzelgarage		
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								Doppelhaushälfte
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		0,50	0,50			23%	185,73 €/m ²
2.	Dächer			1,00			15%	129,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster			1,00			11%	95,15 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		1,00	0,00			11%	82,50 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	95,15 €/m ²
6.	Fußböden		1,00	0,00			5%	37,50 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen		0,20	0,50	0,30		9%	80,51 €/m ²
8.	Heizung			1,00			9%	77,85 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			6%	51,90 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							836,03 €/m²	
<small>Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)</small>								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts - Garage

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Garage
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- 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			1,00			15%	36,75 €/m ²
4.	Außentüren und Fenster			1,00			15%	36,75 €/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							245,00 €/m²	
<small>Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)</small>								

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 Korrekturfaktoren zur Berücksichtigung der Merkmale

- Spitzbodenausbau
- Kellerausbau (Einliegerwohnung)

zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Sockelgeschoss	Faktor ZFH
1.	Doppelhaushälfte	836 €/m ²	874 €/m ²	0,95	1,10
2.	Garage	245 €/m ²	245 €/m ²	1,00	1,00

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.6					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Doppelhaushälfte	873,65 €/m ²	230 m ²	181,2	363.575,92 €
2.	Garage	245,00 €/m ²	19 m ²		8.547,97 €
					372.123,89 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

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

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **53 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

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

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

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

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	53 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	34%
5.	Alterswertminderung	-125.591,81 €

gemäß ImmoWertV

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 53 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 34 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

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

Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert mit 4 - 6% an. Hier ist ein Ansatz nach Erfahrungswerten sachgerecht. Im vorliegenden Fall werden **6% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt, da es sich um eine Hanglage mit besonderen Anforderungen an Abfangung, Fundamentierung und Regenwasserableitung handelt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 372.123,89 €
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 22.327,43 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -7.535,51 €
	Zeitwert der Außenanlagen 14.791,92 €

(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1	Außentreppe und Geländestufen	Außentreppeanlage (anteilig)	5.000 €	34%	3.312,50 €
		Zugangsmauer Garten, Toranlage	1.000 €	34%	662,50 €
		Abgrabungen, Stützmauern	2.000 €	34%	1.325,00 €
2	Hofflächen und befestigte Weg auf dem Grundstück	Zugangsweg seitlich (anteilig)	1.500 €	34%	993,75 €
		Terrasse Garten (Wintergarten)	3.000 €	34%	1.987,50 €
		Hoffläche vor Garage, Schuppen	3.000 €	34%	1.987,50 €
3	Nebengebäude	Wintergarten (Fassaden, Dach)	6.000 €	34%	3.975,00 €
		Windfang	4.000 €	34%	2.650,00 €
4	Gebäudetechnik	Sat-Anlage	500 €	34%	331,25 €
5	Dachflächenfenster	2 Stück	2.000 €	34%	1.325,00 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					18.550,00 €
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24</small>					

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	372.123,89 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-125.591,81 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	246.532,08 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	14.791,92 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	18.550,00 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	67.348,00 €
Vorläufiger Sachwert		347.222,00 €

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 Übersicht⁵ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Doppel- und Reihenhäusern bei einem Bodenrichtwertniveau von 80-230 €/m² (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,19**. Es wird eine Spanne von 1,09 – 1,29 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

⁵ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Oberbergischer Kreis, S. 67

Tab.-Nr. 16						
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	überdurchschnittlich			0,05	5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	durchschnittlich		0,15		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	eher ungünstig	0,05	0,10		15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	ohne Nachteile		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	direkt angrenzend			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich		0,10		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich		0,05		5%
9.	zugehöriger Stellplatz	1 Stellplatz, 1 Garage		0,10		10%
10.	Modernisierungserfordernis	überdurchschnittlich	0,10	0,05		15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

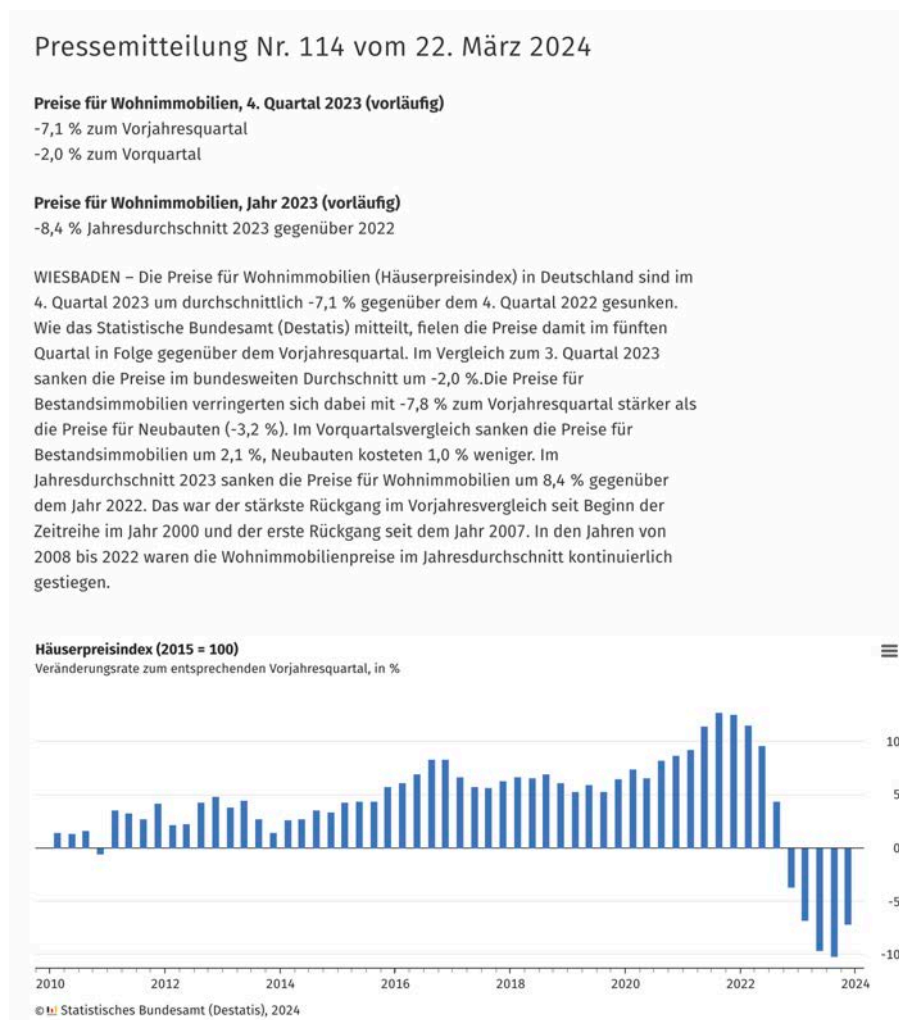
Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,01			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	1,09	bis	1,29	1,19
Vorläufiger Sachwertfaktor				1,19
Zusätzliche Marktanpassung wegen Marktentwicklung				0,90
Objektspezifischer Sachwertfaktor				1,07

Im Gesamtbild kann von einer durchschnittlichen 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 bis 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 bislang immer noch zu wenig 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 Q4/2023 bezieht:



Dies Marktentwicklung war zum Stichtag bereits eingetreten. Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine **Wertkorrektur von ca. -10%** erforderlich ist, um das zum Stichtag vorherrschende 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 Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

9.1 Instandsetzungskosten

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 37.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

9.2 Erforderliche Renovierungs- und Räumungsmaßnahmen für Gebäude und Grundstück

Es wird von einer umfassenden Sanierung nach Eigentumswechsel ausgegangen, weswegen Kosten für stellenweise Nachrüstung oder Ertüchtigung nachrangig sind. Hinzu kommt, dass das Erfordernis solcher Maßnahmen aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht zweifelsfrei gegeben ist.

Es werden 19.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

9.3 Wirtschaftliche Überalterung

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

Kein Ansatz

9.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Kein Ansatz

9.5 Freilegungskosten

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

Kein Ansatz

9.6 Kosten Nachgenehmigung Spitzbodenausbau

Es werden 6.500,00 € wertmindernd berücksichtigt.

9.7 Bodenverunreinigungen

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

Kein Ansatz

9.8 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

9.9 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen		-37.000,00 €
2.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück		-19.000,00 €
3.	+/- Nachgenehmigung Dachbodenausbau		-6.500,00 €
Werteinfluss boG			-62.500,00 €

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 und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18			
VERKEHRSWERT			
Nr.		Flurstück 808	Flurstück 809
1.	Vorläufiger Sachwert	100,00 €	347.222,00 €
2.	+/- Marktanpassung		64.236,07 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-62.500,00 €
Verkehrswert		100,00 €	349.000,00 €
Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 808			100,00 €
Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 809			349.000,00 €

11 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.

11.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Gemäß des OBK-Mietspiegels können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Hauptwohnung 131 m², Garten 6,57 € / m² / Monat
- Einliegerwohnung, 46 m² 7,26 € / m² / Monat
- Garage (durchschnittlich) 45,00 € / Monat
- 1 Stellplatz 17,00 € / Monat

Tabelle Nr. 19.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohrertrag / Jahr
1.	Einliegerwohnung	131,00 m ²	6,57 €	860,67 €	10.328,04 €
2.	Hauptwohnung	46,00 m ²	7,26 €	333,96 €	4.007,52 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
3.	Garage	1	45,00 €	45,00 €	540,00 €
4.	Stellplatz	1	17,00 €	17,00 €	204,00 €
Summen der Rohrerträge				395,96 €	15.079,56 €

11.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 25 % als sachgerecht erachtet.

11.3 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
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 19.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		15.079,56 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	25%	3.769,89 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		11.309,67 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		1.214,06 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		10.095,61 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		33,97
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		342.981,84 €
8	+ BODENWERT		67.448,00 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			410.429,84 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		410.429,84 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE		-62.500,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT			348.000,00 €

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

H VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 09. April 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

349.000,00 €

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.

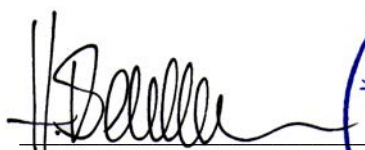
Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis 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 02. Mai 2024


Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

