

Verkehrs-/Marktwertgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Doppelhaushälfte** bebauten Grundstücks

Sattlerstr. 1
in **51688 Wipperfürth**

zum **Wertermittlungstichtag 28.08.2024** und
zum **Qualitätstichtag 28.08.2024**



Verkehrswert: 345.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 345.000 €

Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 24-000097
Ihr AZ.: 11 K 12/23

Gutachter:

Patrick Wilden

erstellt am 06. Januar 2025

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 56 Seiten ohne Unterlagen und wurde 10-fach (hiervon 1 PDF Dokument als Internetversion) ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung	12
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	12
3.2 Objektbezogene Unterlagen	12
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	13
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	13
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	14
5 Lagebeschreibung	16
5.1 Makrolage.....	16
5.2 Mikrolage.....	16
6 Grundstücksbeschreibung	18
7 Gebäudebeschreibung	21
8 Bodenwertermittlung	26
8.1 Bodenwert des Grundstückes	26
9 Sachwertermittlung	32
9.1 Vorläufiger Sachwert.....	42
9.2 Sachwert	42
10 Verkehrswert.....	43
10.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	43
10.2 Verkehrswert	44
11 Anlagenverzeichnis.....	45

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerli- chen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. aktualisierte Auflage, 2020, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
VERSCHIEDENE AUTOREN	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06), WertV'98 – WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anlehnung; Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungs- grundlagen in unterschiedlichen Literaturquellen
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstü- cken, Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
Sonstiges	Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

	Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	siehe Grundbuchauszug! 25.07.2024 Wipperfürth Wipperfürth		
	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	83	909	253,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland bebaut	253		235,00			Ja	59.455 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten						253,00 m ² 253,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
EFH	2004	80 Jahre	60 Jahre	224,00 m ² BGF
PKW-Außenstellplätze	2004	40 Jahre	20 Jahre	2,00 Stk.

Verfahrenswerte	Bodenwert Sachwert	59.455 € 345.728 €
Abschläge	zur Rundung	0,22 % 728 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	345.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	3.390 €/m ²
----------------------------	-------	------------------------

Mietfläche	Wohnfläche	101,71 m ²
	Σ	101,71 m ²

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gemäß Beschluss 1 soll nach § 74 a ZVG Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des unten angegebenen Objekts eingeholt werden.

Im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Wipperfürth vom 24.07.2024 - Az.: 11 K 12/23 ist das Grundstück, eingetragen beim Amtsgericht Wipperfürth, Grundbuch Wipperfürth, Blatt 6354, Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 1:

- Gemarkung Wipperfürth
- Flur 83
- Flurstück 909
- Gebäude- und Freifläche, Sattlerstraße 1
- Größe: 253 m²

zu bewerten.

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft sind gemäß Beschluss Nr. 2 vom 12.12.2023:

- Antragsteller: Miteigentümer
- Antragsgegner: Miteigentümerin

Mit Beschluss 3 vom 14.12.2023 wurde die Angaben der Grundbuchdaten berichtigt.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Gemeindeverwaltung Lindlar
- Grundbuchamt Wipperfürth
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Der **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, soll auftragsgemäß der

28.08.2024,

Tag der Objektbesichtigung sein.

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

Definition Verkehrswert

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bewertungsgrundlage / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden
 1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
 2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- (2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind
 1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

- (1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
- (3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,
 7. die Grundstücksgröße
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a.) die Art der baulichen Anlagen,
 - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c.) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

- (4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
- (5) 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.

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

- (1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
- (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
 1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
- (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.
- (4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

- (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt
 1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.
- (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
 1. besonderen Ertragsverhältnissen,
 2. Baumängeln und Bauschäden,
 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.
 4. Bodenverunreinigungen,
 5. Bodenschätzen sowie
 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

- (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.
- (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
- (3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

- (1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
- (2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- zuständige Stadt-/Kreisverwaltung
- zuständiges Grundbuchamt
- zuständiger Gutachterausschuss

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Der Besichtigungstermin fand am 28.08.2024 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige und der Miteigentümer. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung eine ausreichend repräsentative Anzahl von Innenräumen sowie die Allgemeinbereiche besichtigt (siehe auch Fotodokumentation).

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und konforme Bewertung als ausreichend angesehen.

3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	erhalten:	Dokument vom:
Altlastenauskunft	13.08.2024	13.08.2024
Auftrag	01.08.2024	
Bauakte	12.09.2024	12.09.2024
Baulastauskunft	12.08.2024	12.08.2024
Beschlüsse (unterschiedliche Datumsangaben)	01.08.2024	
Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	18.10.2024	18.10.2024
Flurkarte	06.08.2024	06.08.2024
Grundbuchauszug Blatt 6354	01.08.2024	25.07.2024

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 25.07.2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Wipperfürth im Grundbuch von Wipperfürth geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	6354	1	Wipperfürth	83	909	253,00

Gesamtfläche 253,00 m²
davon zu bewerten: 253,00 m²

Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgröße

Der Flurstücksbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte im Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Die Grundstücksgröße wurde mittels digitaler Liegenschaftskarte auf www.tim-online.nrw.de plausibilisiert.

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 6354 vom 25.07.2024 mit letzter Änderung vom 17.01.2024 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungsstichtag unverändert darstellt.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß ist das Flurstück 909 bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

siehe Grundbuchauszug!

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
6354	1	1	909	Verfügungsbeschränkung, Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragung ist vorhanden:

Lfd.-Nr.	Eintragung
1 zu 1:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wipperfürth, 11 K 12/23). Eingetragen am 18.12.2023.

Beurteilung

Die Eintragung kann nach Zwangsversteigerung oder Aufhebung der Zwangsvollstreckung gelöscht werden und ist somit nicht wertbeeinflussend.

4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Baulasten

Die Baulast ist allgemein eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Eine Baulast ist kein Recht am Grundstück im Sinne des § 434 BGB und auch keine öffentliche Last im Sinne des § 54 GBO.

Zur Bewertung lag eine schriftliche Baulastenauskunft der Hansestadt Wipperfürth, Untere Bauaufsicht vom 12.08.2024 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lastet demnach keine Baulast.

Altlasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Kreisverwaltung im Oberbergischen Kreis, Umweltamt liegt vom 12.08.2024 vor. Folgendes wird hierin bescheinigt:

„für die von Ihnen angefragte(n) Fläche(n) liegen keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor.

Daraus kann jedoch nicht geschlossen werden, dass diese Flächen „altlastenfrei“ sind.“

Es liegen auch keine Hinweise auf nutzungsbedingte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor, so dass ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Onlineauskunft über das Geoportal der Kreisverwaltung im Oberbergischen Kreis (www.rio.obk.de) vom 03.01.2024 nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung liegt nicht vor. Hier wird das Nichtvorhandensein von Kampfmitteln unterstellt.

Gefährdungspotentiale des Untergrundes u.a. Erdbeben, Bergbau, Karstgebiet usw.

Gemäß Einsicht in das Onlineportal des geologischen Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb – der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.01.2025 sind für das Bewertungsgrundstück bzw. im näheren Umfeld keine Gefährdungspotentiale erkennbar.

(Quelle: www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html).

Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (Erdbeben, Bergbau usw.) aus sachverständiger Sicht als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Klimarisiken

Gemäß K.A.R.L.-Online PRO-Analyse werden die Klimarisiken wie folgt eingeschätzt:

Vulkanismus	sehr gering
Erdbeben	sehr gering
Tsunami	keine Gefährdung
Überschwemmung	keine Gefährdung
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	auffällig
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

Beurteilung

Gem. Auskunft über „K.A.R.L.“ werden die Klimarisiken für das Bewertungsobjekt als gering eingeschätzt.

nicht eingetragene Lasten und Rechte

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung. Für die Wertermittlung wird Lastenfreiheit unterstellt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Die Hansestadt Wipperfürth liegt im Oberbergischen Kreis (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich ca. 16 km südöstlich von Remscheid bzw. rd. 37 km nordöstlich von Köln. Wipperfürth trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt, beherbergt rd. 21.100 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus wird Wipperfürth von der namensgebenden Wipper durchquert und weiterhin verläuft die Agger südlich der Stadt.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Wipperfürth insgesamt ca. 9.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 8.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -712 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 600 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Wipperfürth wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von der Agrarwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Wipperfürth bis zum Jahr 2050 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 16,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Oberbergischen Kreis derzeit 5,6 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,7 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: August 2024).

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Wipperfürth als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,3 km westlich des Stadtzentrums von Wipperfürth. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Wipperfürth von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. „Aldi“, „Lidl“, „Penny“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum „Gaultal Center“ rd. 1,9 km östlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wipperfürth über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Außenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Wipperfürth ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B506, B237n und B237 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A1 liegt allerdings erst rd. 21 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Remscheid“. Eine Bushaltestelle befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof „Marienheide“ mit Regionalzugesanbindung. Wipperfürth selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 23 km zum IC(E)-Bahnhof „Wuppertal Hbf“ bzw. rd. 32 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Makro- und Mikrolageeigenschaften, der Verkehrsinfrastruktur sowie der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse wird die Wohnlage als insgesamt mittel beurteilt.

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	Wohnimmobilien / offene Bauweise / i.d.R. I-geschossig	
Zuwegung	direkter Straßenzugang an der „Sattlerstraße“ und der „Gildenstraße“	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig	
Form / Topographie	nahezu rechteckig / leichte Hanglage / Eckgrundstück	
Grundstücksgröße	253 m ²	
Abmessungen	Breite ca.	8,50 m
	Tiefe ca.	25,00 – 30,00 m
	Straßenfront ca.	36,00 m
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Gemäß schriftlicher Straßenanliegerbescheinigung der Hansestadt Wipperfürth, Amt für Liegenschaften vom 18.10.2024 wird folgendes bescheinigt:</p> <p>es wird hiermit bescheinigt, dass das o.g. Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Das Flurstück ist bebaut und im Katasterauszug als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Für das Flurstück sind/ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr zu zahlen. - Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nord-rhein-Westfalen (KAG NW) zur Zeit nicht zu zahlen. - ein einmaliger Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW nicht mehr zu zahlen. <p>Eine Beitragspflicht für das vorbezeichnete Grundstück ist damit zur Zeit nicht gegeben.</p> <p>Unabhängig davon kann ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NW grundsätzlich für alle zukünftigen, beitragsrechtlich relevanten Ausbaumaßnahmen erhoben werden.</p> <p>Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über die aktuelle oder künftige bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.</p>	
	Es wird davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen sind.	

Baurecht	Abfrage bei der	Kreisverwaltung im Oberbergischen Kreis	
	per	Online-Abfrage	
	Abfrage vom	03.01.2025	
	Bebauungsplan	Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 59.2 – Siebenborn-West, Teil 2, 2. Änderung	
	rechtskräftig seit	20.10.2019	
	Festsetzungen u.a.	Allgemeine Wohngebiete (§ 4) WA	
		Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
		Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
		Baugrenzen	-----
		FSH 1	zulässige Fassadenhöhe (FSH) talseits FSH 1 max. 6,25 m (geplantes Gelände) bzw. max. 3,50 m (geplantes Gelände bergseits)
		a	Abweichende Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, ED (in Dreieck abgebildet)
		Dachform SD/WD/PD/KWD	Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Krüppelwalmdächer
		Dachneigung	30° - 45°
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Ausnutzung vorh.	GFZ ca.	0,26	
Überbau	keine Überbauung vorhanden (vgl. Flurkarte) / einseitige Grenzbebauung / es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden		

Immissionen	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteeinfluss
Baugrund	ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt / Bestandsobjekt / ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde nicht vorgelegt
Gefährdung des Untergrunds (u. a. Bergbau, Erdbeben usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.
Klimarisiko (u. a. Hochwasser, Starkregen usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.

Quellen: kommunale Geoportale / www.tim-online.nrw.de / ggfs. telefonische Auskünfte / Objektunterlagen

Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

7 Gebäudebeschreibung

Bauordnungsrecht

Baugenehmigung

Es lagen Baugenehmigungsunterlagen vor (Bauakten wurden digital von der zuständigen Bauverwaltung der Hansestadt Wipperfürth am 12.09.2024 übermittelt). Daher kann von einer rechtskonformen Bebauung und Nutzung ausgegangen werden.

Schlussabnahme

die Schlussabnahmebescheinigung liegt vom 09.03.2005 vor

Gebäudebeschreibung

Gebäude/Objektart	-	Doppelhaushälfte	
Baujahr	-	um	2004
Modernisierungen	-	im Objekt wurden fortlaufend notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch keine Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen	
Konstruktion	-	Massivbauweise (Mauerwerk)	
Decken	-	Stahlbeton	
Geschosse/Ebenen	-	KG (Straßengeschoss), EG (Gartengeschoss), ausgebautes DG, ausgebauter Spitzboden	
Keller	-	voll unterkellert	
Außenwände / Fassade	-	gestrichene Putzfassade	
Innenwände	-	Mauerwerk / Trockenbau	
Dach	-	Satteldach / Betondachsteine / Gauben	
Fenster / Außentüren	-	Kunststoff / Isolierverglasung	
Treppenhaus	-	gewinkelt verlaufende Treppe aus Metall mit Metallgeländer und Holzhandlauf	
	-	vom Garten zur Straße: gerade verlaufende Treppe aus Beton	
	-	gewinkelt verlaufende Hauseingangstreppe aus Beton mit Natursteinbelag und Metallgeländer	
Hauseingangstür	-	Kunststofftür	mit Lichtausschnitt
Innentüren	-	Holz / in Holzzargen	
Bodenbeläge	-	Fliesen, Laminat	
Wandbeläge	-	Tapete bzw. Putz gestrichen / Bad und Küche tw. gefliest	
Sanitärinstallation	-	mittlerer bis tw. gehobener Ausstattungsstandard, dem Baujahr entsprechend / Wannen- und Duschbad / Gäste-WC, natürliche Belüftung über Fenster	

Elektrik	-	dem Baujahr und der Nutzung entsprechend
Heizungsanlage	-	Gasbrennwerttherme / Radiatoren
Warmwasserbereitung	-	zentral über die Heizungsanlage
Lüftung / Klima	-	keine Lüftungsanlage / keine Klimaanlage
Schallschutz	-	dem Baujahr entsprechend
Brandschutz	-	es wird unterstellt, dass keine Mängel vorliegen
Balkone / Terrassen	-	Terrasse
PKW-Außenstellplätze	-	2 PKW-Außenstellplätze mit Fahrbahnbefestigung aus Betonrasengittersteinen
besondere Bauteile	-	Hauseingangstreppe
	-	Gartentreppe
	-	Schleppdachgaube
	-	Markise über der Terrasse
Außenanlagen	-	ortsübliche Erschließungsanlagen
	-	objektangemessene Freiraumgestaltung mit Rasen, Hecken, Sträuchern und Bäumen / gepflasterte Zuwegungen / Einfriedungen

Allgemeinbeurteilung

Barrierefreiheit	Barrierefreiheit ist nicht gegeben
Gesamtausstattung	durchschnittlich
Unterhaltungszustand	überwiegend instand gehalten / normaler Bauzustand
Grundrissgestaltung	zeitgemäß / offener Grundriss mit guten Belichtungsverhältnissen

nachhaltige Gebäudeeigenschaften

Energieausweis	Ein Energieausweis gemäß GEG bzw. EnEV wurde nicht vorgelegt. Es wird unterstellt, dass dieser im Vermietungs- und Verkaufsfall in aktueller Form ausgehändigt werden kann.
energetische Qualität	Der energetische Bauzustand des Bewertungsobjektes ist als durchschnittlich zu bezeichnen (gemäß Wärmeschutznachweis vom 30.01.2004 dem Standard EnEV 2002 entsprechend).
Nachrüstpflichten	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Werteinfluss	Grundsätzlich sind zur Werterhaltung regelmäßige Investitionen in die technische und energetische Gebäudeausstattung notwendig. Dieses wird im Rahmen der Einzelansätze, u. a. Nutzungsdauern, Ausstattungsstufen und Marktanpassung, berücksichtigt.
Nachhaltigkeitszertifikat	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden

Flächenplausibilisierung

Zur Bewertung lagen die gesamten Bauunterlagen ab dem 23.12.2002 inkl. Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Planunterlagen, sowie Flächenberechnungen vor.

Die für die Herstellungskostenermittlung zugrunde gelegten Baumassen wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und Berechnungen mit einer für eine Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt und plausibilisiert in Ansatz gebracht. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird auf die nachfolgend dargestellten Flächen abgestellt:

BGF - Bruttogrundfläche

BGF	
Geschoss	BGF (m ²)
KG	65
EG	65
DG	65
ausgebauter Spitzboden	30
Summe	224

WNfl. - Wohn-/Nutzfläche

WNfl.		
Geschoss	Wfl. (m ²)	Nfl. (m ²)
KG	0,00	47,19
EG	49,67	0,00
DG	37,83	0,00
ausgebauter Spitzboden	14,21	0,00
Summe	101,71	47,19
Gesamtsumme (WNfl.)		148,90

Ausbauverhältnisse

Wfl. / BGF nur EG 0,77 ► für Objektart angemessen

Bau- und Unterhaltungszustand

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in durchschnittlichem Bau- und Unterhaltungszustand.

Baumängel oder Bauschäden / Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau

Für im Rahmen der Erstellung des Gutachtens augenscheinlich festgestellte Baumängel oder Bauschäden bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau erfolgt im Gutachten ein pauschaler Abzug. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den Reparaturkosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar.

Zum Bewertungszeitpunkt waren im Objekt folgende Schädigungen erkennbar:

	Baumängel oder Bauschäden / Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau	geschätzte Kosten
-	Brüstung der Terrasse weist zur Straße hin deutliche Betonschäden auf mit Betonabbrüchen und Farbabplatzungen	rd. 3.000 €
-	tlw. Modernisierungs-/Renovierungsstau im Bereich der Oberböden	rd. 2.000 €
-	Schäden im Bereich der Fugen an der Hauseingangstreppe	rd. 2.000 €
-	deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich der Holzverkleidung der Dachgaube	rd. 2.000 €
-	insgesamt	rd. 9.000 €

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatив in der Wertermittlung entsprechend dem Marktverhalten in voller Höhe in Abzug gebracht.

Der Kostenansatz stellt den sachverständig geschätzten, wertmindernden Einfluss auf das Bewertungsobjekt dar, wurde überschlägig ermittelt (vgl. u.a. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel) und ist nicht als Grundlage/Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Die Kosten für die Beseitigung der vorgenannten Baumängel oder Bauschäden bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)staus werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) mit **rd. 9.000 €** als sachgerecht erachtet und berücksichtigt.

Darüber hinaus waren keine Mängel oder Schäden ersichtlich, die über Maßnahmen der regelmäßigen Instandhaltung hinausgehen.

Gesamtnutzungsdauer (GND / Restnutzungsdauer (RND))

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß § 4 ImmoWertV21 wird die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer wie folgt definiert:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

- (1) *Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*
- (2) *Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*
- (3) *Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“*

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund des Gebäudecharakters, der Ausführungsqualität sowie des vorgefundenen Unterhaltungszustandes eine objektspezifische Gesamtnutzungsdauer von:

80 Jahre - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppelhäuser / Reihenhäuser

als sachrichtig angesehen.

Die objektbezogene Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des festgestellten, derzeitigen Bauzustands sowie in Anlehnung an das Modell des zuständigen Gutachterausschusses bzw. der AGVGA und der Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) mit

60 Jahren für das Wohnhaus
20 Jahren für die Stellplätze

als angemessen beurteilt und in Ansatz gebracht:

Hinweis

Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Objektmerkmale und erhebt keinen Anspruch auf eine lückenlose Darstellung. Die vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der wertrelevanten Daten erforderlich ist. Eine Überprüfung der Gebäudetechnik fand nicht statt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht ausgeführt.

1 EFH:

Gebäudeart nach NHK:	2.01 Doppel- und Reihendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Baujahr:	2004
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	224 m ² BGF

8 Bodenwertermittlung

8.1 Bodenwert des Grundstückes

Baugesetzbuch (BauGB) Bodenrichtwerte

- (1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.
- (2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.
- (3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

- (1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
- (2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmende Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

- (1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
- (2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.
- (3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.
- (4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.
- (5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

§41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

§42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

§43 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

- (1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.
- (2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

§44 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

- (1) weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),
- (2) ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder
- (3) bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

§45 Wasserflächen

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

Allgemein

Zur sachgerechten Anwendung der Bodenrichtwerte ist der spezielle Lagewert auf Übereinstimmung der Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, konjunktureller Veränderungen und weiterer wertrelevanter Abweichungen gegenüber dem Bodenrichtwert zu überprüfen.

Vergleichskaufpreise / Bodenrichtwert BRW / Bodenwert

Vergleichskaufpreise liegen nicht vor. Gemäß § 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis von Bodenrichtwerten. Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, wird der nachfolgende Bodenrichtwert ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Wipperfürth
Postleitzahl	51688
Ortsteil	Wipperfürth
Bodenrichtwertnummer	5207123
Bodenrichtwert	200 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige

Bei den zonalen Bodenrichtwerten handelt es sich um für diese Lage aus der Kaufpreisstatistik ermittelten durchschnittlichen Lagewert. Bei der Ableitung des individuellen Bodenwerts sind daher Faktoren wie bauliche Nutzung, spezielle Lageeigenschaften, Grundstücksgestaltung usw. zu würdigen.

Bodenwertansatz

Die ausgewiesenen Bodenrichtwert wird als Ausgangswert in die Bewertung übernommen.

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sind mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Abs. 5 (3) BauGB bzw. § 19 ImmoWertV) zu erfassen.

Im Vergleich zum Richtwertgrundstück ist das Bewertungsgrundstück **kleiner** (siehe Erläuterungen Grundstücksbeschreibung).

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis veröffentlicht in den Fachinformationen zum BRW sowie in seinem aktuellen GMB eigene Umrechnungskoeffizienten (Wertzahlen/Anpassungsfaktoren) für eine abweichende Grundstücksgröße.

Folgende Umrechnungskoeffizienten (Wertzahlen/Anpassungsfaktoren) werden hier ausgewiesen:

zu bewertende Grundstücksfläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m ²		
	600	700	800
	Korrekturfaktoren		
400	1,08	1,13	1,18
450	1,06	1,11	1,16
500	1,04	1,09	1,14
550	1,02	1,07	1,11
600	1,00	1,04	1,09
650	0,98	1,02	1,07
700	0,96	1,00	1,05
750	0,94	0,98	1,02
800	0,92	0,96	1,00
850	0,90	0,93	0,98
900	0,88	0,91	0,95
950	0,85	0,89	0,93
1000	0,83	0,87	0,91
1050	0,81	0,85	0,89
1100	0,79	0,83	0,86

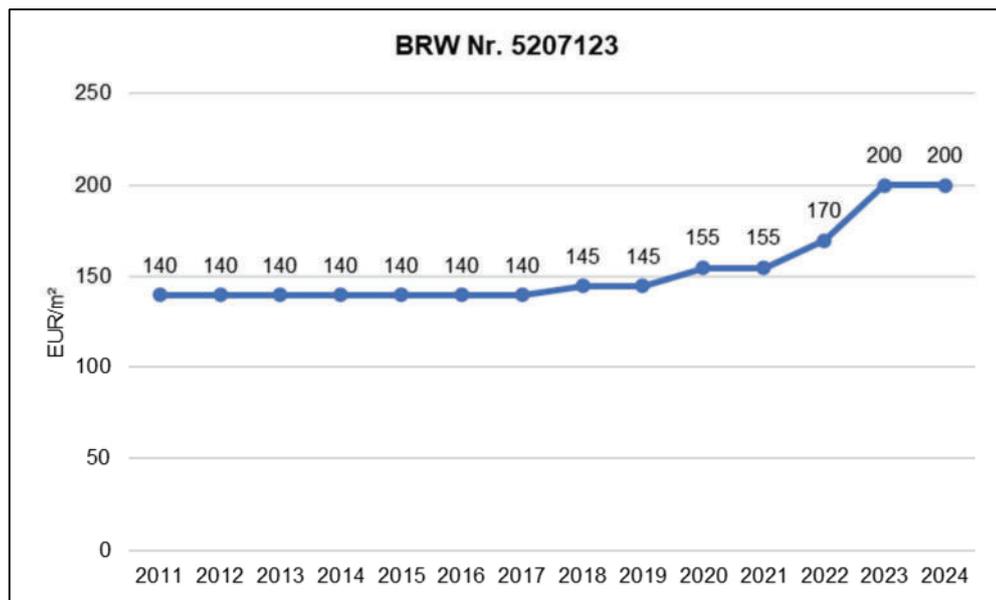
Extrapoliert ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 700 m² (BRW) und rd. 250 m² (Bewertungsgrundstück 253 m²) ein Anpassungsfaktor von 1,19.

Aus den vorgenannten Umrechnungskoeffizienten (Wertzahlen/Anpassungsfaktoren) ergibt sich ein angepasster Bodenwert von:

$$200 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = 238 \text{ €/m}^2$$

Der individuelle Bodenwert für die bebaute Fläche wird mit **rd. 235 €/m²** als sachgerecht eingeschätzt und in die Wertermittlung übernommen.

Entwicklung Bodenrichtwert



(Quelle: zuständiger GAA bzw. www.boris.nrw.de)

Auf Basis der veröffentlichten BRW der vergangenen 14 Jahre kann ein nahezu gleichbleibender Bodenwert von 2011 bis 2021 mit einer Preissteigerung bis 2023 und einer Stagnation bis 2024 festgestellt werden.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
		m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		
1	Bauland bebaut	253	235,00					Ja	59.455

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

59.455 €

9 Sachwertermittlung

Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36.
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
- (2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.
- (3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§38 Alterswertminderungsfaktor

- (1) Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorbemerkung für das maßgebliche Bewertungsverfahren zur Wertableitung

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wurde hier der Sachwert als wertbestimmend herangezogen, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist. Außerdem kann bei gewöhnlicher Marktentwicklung davon ausgegangen werden, dass das Objekt von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird.

Das Ertragswertverfahren kann hier entfallen.

Hinweis

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012 gibt Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts nach der ImmoWertV. Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Marktwerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen.

Brutto-Grundfläche (BGF) / Wohn-/Nutzflächen (WNfl.)

Ermittlung der Flächen siehe Erläuterungen Baubeschreibung.

Herstellungskosten

Der Kostenkennwert für die BGF wurde in Anlehnung an die NHK 2010 nach der Sachwertrichtlinie 2010 (SW-RL v. 05.09.2012) unter Berücksichtigung des Sachwertmodells des AGVGA vom 06/2016 entsprechend der jeweiligen Objektart und Ausstattung (die Objekttypen entsprechen nicht exakt den Ausführungen der SW-RL, sind jedoch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar) gewählt.

Ansätze siehe Nebenrechnung im Verfahren.

Stellplätze

Die Außenstellplätze werden inkl. Baunebenkosten von rd. 12 % und BPI mit brutto mit rd. 2.400 €/Stpl. in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

In der ImmoWertV21 § 38 wird der Alterswertminderungsfaktor wie folgt veröffentlicht:

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Für die zu bewertende bauliche Anlage erfolgt die Alterswertminderung nach dem linearen Verfahren.

Einzelne Bauteile, Einrichtungen

In den veröffentlichten Herstellungskosten / Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind, sind in den gewählten Ansätzen der Herstellungskosten enthalten, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sofern sie in diesem Gutachten nicht separat ausgewiesen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden in Anlehnung an objekttypische Spannen unter Berücksichtigung der vorhandenen Konzeption und Ausstattung sowie unter Würdigung der sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes in Anlehnung an die NHK 2010 angesetzt.

Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß § 37 ImmoWertV ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 Absatz 2 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Die Kosten für Außenanlagen richten sich nach DIN 276, Kostengruppe 500, alternativ nach Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 II. BV.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswert im Oberbergischen Kreis verweist für die Außenanlagen auf sein Modell und veröffentlicht hierin eine prozentuale Ableitung in Höhe von 4 – 6 % .

Im Marktwert werden aus eigenen Erfahrungswerten abgeleitet die Außenanlagen mit **rd. 5 %** berücksichtigt.

Marktanpassung (Sachwertfaktoren)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit dem hierfür gezahlten Preis identisch. Es ist an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise, i. d. R. anzupassen. Dies erfolgt gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV mittels eines Sachwertfaktors (§ 193 Abs. 5 BauGB). Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Sachwertfaktoren:

5.1.4.2 Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Tabelle: Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in %

Bodenrichtwertniveau [€/m ²]	
vorläufiger Sachwert [€]	80 bis 230
125.000	37%
150.000	34%
175.000	31%
200.000	29%
225.000	27%
250.000	25%
275.000	23%
300.000	22%
325.000	21%
350.000	19%
375.000	18%
400.000	17%

Quelle: GAA im Oberbergischen Kreis, GMB 2024

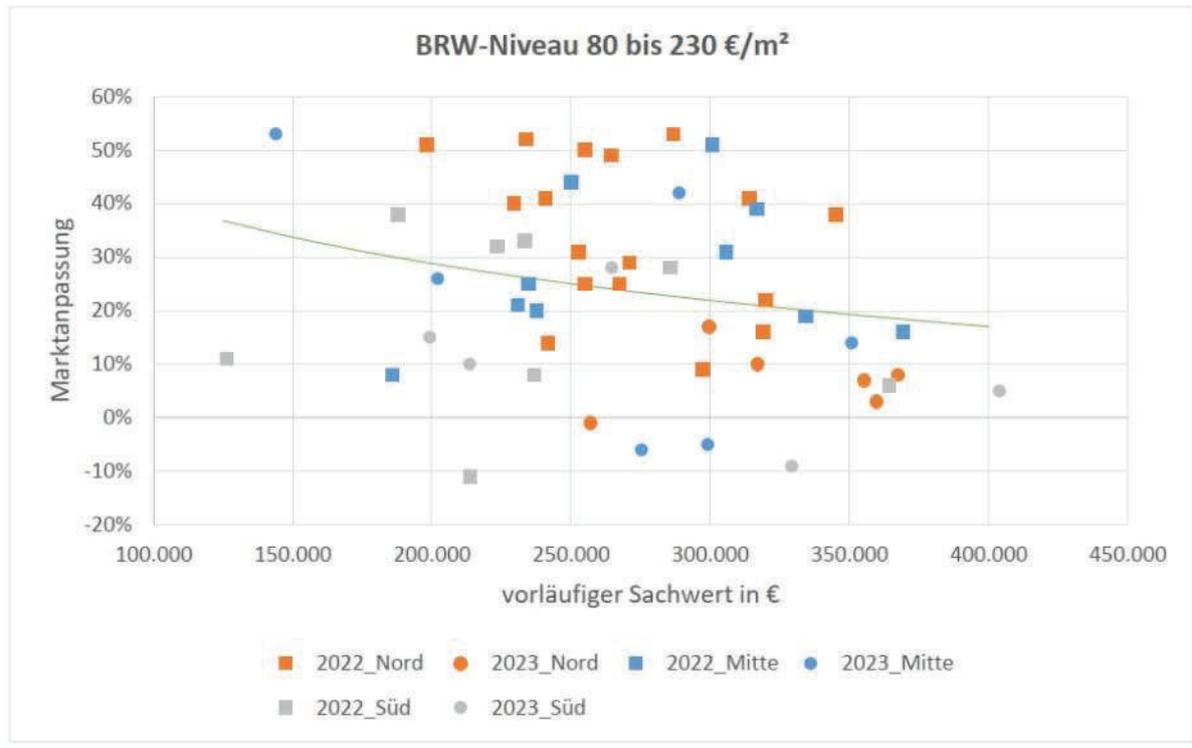
Die nachfolgenden Datensätze lagen der Auswertung zugrunde:

Tabelle: Kennzahlen der verwendeten Datensätze (Doppel- und Reihenhäuser)

	BRW-Niveau	80 bis 230 €/m ²
	Anzahl	52
	<i>Nord</i>	23
	<i>Mitte</i>	16
	<i>Süd</i>	13
	<i>Doppelhäuser</i>	35
	<i>Reihenendhäuser</i>	8
	<i>Reihenmittelhäuser</i>	9
Mittelwerte und deren Standardabweichung	vorläufiger Sachwert (€)	272.200 (± 60.000)
	Bodenwert (€)	55.000 (± 19.300)
	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	21 (± 7)
	Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	155 (± 45)
	Grundstücksgröße (m ² Baulandfläche)	355 (± 145)
	Bruttogrundfläche (m ²)	230 (± 61)
	angepasste Normalherstellungskosten (€/m ² BGF inkl. Baupreisindex)	1.338 (± 188)
	RND (Jahre)	52 (± 12)
	Gebäudestandardkennzahl	2,9 (± 0,4)
	Gesamtwohfläche (m ²)	135 (± 24)

Quelle: GAA im Oberbergischen Kreis, GMB 2024

Nachfolgende Grafik zeigt die Marktanpassungskorrekturen in Verbindung mit den untersuchten Objekten.



Quelle: GAA im Oberbergischen Kreis, GMB 2024

Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

- Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
- Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
- Süd- und Ostkreis: Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Der vorläufige Sachwert beträgt vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) 354.728 €.

gewählter Ansatz

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG), der besonderen Bauteile (u. a. Gaube, Treppen, Terrasse) sowie der durchschnittlichen Ausstattung wird für das zu bewertende Objekt eine Marktanpassung von 5,0 % (SWF 1,05) in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / wertbeeinflussende Umstände

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden, aber auch ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 2 (2.) ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die in der Gebäudebeschreibung genannten Kosten mit insgesamt rd. 9.000 € als boG wertmindernd berücksichtigt.

Vergleichspreise

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis werden für Doppelhäuser und Reihenendhäuser folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

5.1.1.2 Doppelhäuser und Reihenendhäuser

Nachfolgende zwei Tabellen zeigen die Durchschnittswerte wiederverkaufter Doppel- und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser). Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer **Grundstücksgröße von 250 m² bis 500 m²** berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials erfolgt die Auswertung für den gesamten Oberbergischen Kreis:

	Grundstücke		Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenrichtwert		Anzahl
	Kaufpreis in €	größe in m ²			wert in €/m ²		
OBK	224.257	369	142	1975	159	68	
	±105.165	±72	±35	±42	±42		

Quelle: GAA im Oberbergischen Kreis, GMB 2024

bzw.

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 39 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
bis 1949	196.024	430	153	1892	161	6
	±63.525	±42	±54	±46	±22	
1950-1974	200.286	390	148	1964	166	7
	±59.726	±54	±46	±5	±28	
1975-1994	296.531	349	163	1986	175	9
	±78.018	±71	±31	±7	±34	
1995-2021	309.568	331	130	2003	164	17
	±106.612	±63	±22	±7	±47	
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

(Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden)

Quelle: GAA im Oberbergischen Kreis, GMB 2024

Im Rahmen der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende Vergleichsdaten ausgewiesen:

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	durchschnittliche					
				Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	Bewirt.-kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.-jahr/e
freistehende Einfamilienhäuser BRW bis 139 €/m²	32,3	184	154	2235	5,4	25,6	42	80	2022-2023
<i>Standardabweichung</i>	6,7		37	545	0,6	2,5	12		
freistehende Einfamilienhäuser BRW ab 140 €/m²	35,4	110	155	2575	5,8	24,4	44	80	2022-2023
<i>Standardabweichung</i>	7,1		35	535	0,4	2,1	14		
Doppel- und Reihenhäuser	34,4	52	135	2480	5,8	24,3	52	80	2022-2023
<i>Standardabweichung</i>	6,9		24	590	0,4	2,0	12		
Zweifamilienhäuser	25,8	27	200	1847	5,5	24,8	38	80	2022-2023
<i>Standardabweichung</i>	2,8		29	341	0,6	2,6	10		

Quelle: GAA im Oberbergischen Kreis, GMB 2024

Für Außenstellplätze wurden im Rahmen der Ermittlung von Teileigentumen die folgende Vergleichsdaten ausgewiesen:

Durchschnittspreise von Teileigentum (nur Stellplätze):				
Erstverkauf	Mittelwert in €	Standardabweichung ± in €	Median in €	Anzahl
Garagen und Tiefgaragen	18.300	±2.000	19.500	36
Carport ^{1) 2)}	13.500	±1.600	12.900	13
Außenstellplatz ³⁾	6.600	±1.600	7.500	58

¹⁾ auf Grund des geringen Datenmaterials sind die Daten nur bedingt geeignet
²⁾ Käuffälle aus 2021 - 2023
³⁾ Käuffälle aus 2022, 2023

Quelle: GAA im Oberbergischen Kreis, GMB 2024

Die Kreissparkasse Köln veröffentlicht in ihrem aktuellen Marktbericht 2024 folgende Vergleichspreise für Wipperfürth:

nach Haustyp oder Nutzung	
- Doppelhaushälften, (Bestand)	317.950 €
nach Baujahr	
- 1990 - 1999	387.583 €
Für die Baujahresgruppe 2000 – 2018 wurden keine Vergleichspreise genannt.	

Der vdpResearch veröffentlicht über das Online-Portal der HypZert GmbH, für die Lage (PLZ-Bezirk) in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, folgende Vergleichspreise:

für Eigenheime		
-	für eine einfache bis mittlere Ausstattung sowie	
-	eine mittlere bis gute Lage wird eine Spanne von	2.445 €/m ² Wfl.
-	bis	2.620 €/m ² Wfl.

Das Online-Portal „Capital“ veröffentlicht in seinem „Immobilienkompass“ für die Hansestadt Wipperfürth in der Lage des Bewertungsobjektes folgende Vergleichspreise:

-	Ein- und Zweifamilienhäuser	Spanne von	922 €/m ² Wfl.
		bis	3.980 €/m ² Wfl.

Gemäß eigener Recherche konnten im Umkreis von rd. 1 km, für nur bedingt vergleichbare Objekte, folgende Angebotspreise recherchiert werden:

für Ein-/Zweifamilienhäuser		
-	von	rd. 1.130 €/m ² Wfl.
-	bis	rd. 2.470 €/m ² Wfl.
-	∅	rd. 1.875 €/m ² Wfl.

Marktentwicklung (Zeitreihe)



(Quelle: zuständiger GAA, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen, eigene Recherche sowie eigene Erfahrungswerte)

Auf der Basis der veröffentlichten Vergleichspreise sowie eigener Recherchen und Datensammlungen nebst Auswertung des objektspezifischen Grundstücksteilmarktes der Jahre 2019 und 2020 können stabile Preise festgesellt werden.

Der ermittelte Marktwert kann somit als marktüblich und nachhaltig eingeschätzt werden.

Ergebnis

Der aus dem Sachwert ermittelte, lastenfreie Marktwert (unter Berücksichtigung der boG) von rd. 345.000 €, entsprechend rd. 3.390 €/m² Wfl., liegt im Bereich der veröffentlichten und recherchierten Vergleichspreise. Er ist aufgrund der festgestellten Objektmerkmale als objektbezogen plausibel einzustufen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: EFH** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	154,10
Dach			1,0			15	100,50
Fenster und Außentüren			1,0			11	73,70
Innenwände und -türen			1,0			11	73,70
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	73,70
Fußböden			1,0			5	33,50
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	60,30
Heizung			1,0			9	60,30
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	40,20
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	525	585	670	807	1.008		Σ 670

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:

670 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m ² BGF
Dachgaube	1	7.750	nein	34
Hausein- gangstreppe	1	3.200	nein	14
Gartentreppe zur Straße	1	3.200	nein	14
Gartenterrasse mit Belag und Brüstung	1	10.000	nein	44

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

776 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

776 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,8270 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024)

Herstellungskosten zum Stichtag:

1.417 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

9.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	EFH	1	2004	80	60	224,00 m ² BGF	1.417	17,00	Linear	25,00	278.525
2	PKW-Außenstell- plätze	1	2004	40	20	2,00 Stk.	2.400	12,00	Linear	50,00	2.688

Σ 281.213

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8270

alterswertgeminderte Herstellungskosten	281.213 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 14.060 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	295.273 €
+ Bodenwert	59.455 €
vorläufiger Sachwert	354.728 €

9.2 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	354.728 €
± Marktanpassung	0,00 % 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	354.728 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden boG	9.000 €
Sachwert	345.728 €

10 Verkehrswert

10.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 2773 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 22 % weniger Kauffälle bearbeitet als 2022. Der Geldumsatz lag mit 482,7 Mio. € rd. 29 % niedriger als im Vorjahr. Mit 804,7 Hektar lag der Flächenumsatz rd. 32 % niedriger als im Vorjahr.

Mit 19 Zwangsversteigerungsverfahren wurden zwei Verfahren mehr abgeschlossen als im Jahr zuvor. Der 5-jährige Mittelwert liegt bei 24 Verfahren.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2023 um 36 % auf 362 Kauffälle gefallen. Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues stiegen in 2023 um rd. 20 %. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 168 €/m² (Kap. 4.1, nicht mit Kap. 4.7 vergleichbar).

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mjt Aufwuchs veränderten sich gegenüber 2022 unterschiedlich (Nadelwald +6 %, Mischwald +5 %, Laubwald -4 %). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs ist bei 0,50 €/m² geblieben. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte eine Preisminderung von 3 % auf 1,50 €/m² verzeichnet werden.

Bebaute Grundstücke

In 2023 wurden rd. 24 % weniger bebaute Grundstücke veräußert als in 2022. Die 1270 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 348 Mio. Euro. Dies ist ein Minus von ca. 32 %.

Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 271.000 € unter dem Vorjahresniveau (-6 %). Bei Doppel- und Reihenendhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m² lag der Durchschnittspreis mit 224.000 € rd. 8 % unter dem Niveau von 2022.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit durchschnittlich 251.000 € unter dem Vorjahresniveau (-2 %). Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur wenige Verkäufe (15) ausgewertet werden konnten.

10.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Sattlerstr. 1 in 51688 Wipperfürth

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **28.08.2024** auf:

345.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Rösrath, den 06. Januar 2025



.....
Patrick Wilden

11 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Stadtplanausschnitt

Liegenschaftskarte mit Einzeichnung des Bewertungsgrundstückes

Naturgefahrenanalyse K.A.R.L. Wohnen OnePager