

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Freistehendes Einfamilienhaus**

Adresse **51688 Wipperfürth
Wolfsiepen 13**

Auftraggeber **Amtsgericht Wipperfürth
Geschäfts-Nr. 011 K 014/19**

Wertermittlungstichtag **9. Januar 2020**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
koetter-rolf@gmx.de

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen enthält und anonymisiert ist. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (02267 . 88 37 107) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wipperfürth einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	11
Bauliche Anlagen	14
Sonstiges	22
3 Wertermittlung	23
Verfahrenswahl	23
Bodenwert	24
3.1 Sachwertverfahren	25
Herstellungswert der baulichen Anlagen	26
Wertminderung wegen des Gebäudealters	29
Vorläufiger Sachwert	29
3.2 Ertragswertverfahren	30
Rohertrag	30
Bewirtschaftungskosten	31
Liegenschaftszinssatz	32
Ertragswert	33
4 Verkehrswert	35

Anlagen

Anlage 1	Fotos	8 Fotos
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2019	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 03.12.2019	1 Seite
Anlage 4	Grundbuchauszug von Wipperfürth Blatt 198, Ausdruck vom 29.05.2019	9 Seiten
Anlage 5	Grundrisse, Schnitt, Lageplan und Ansichten	6 Seiten

Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 750.000	8
Abbildung 2	Lage im Gemeindegebiet, M ca. 1 : 75.000	8
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 20.000	9
Abbildung 4	Engelsburg, Blickrichtung Westen	9
Abbildung 5	Engelsburg, Blickrichtung Nordost	10
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 7	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 10.000	12
Abbildung 8	Ansicht	14
Abbildung 9	Schnitt, M ca. 1 : 150	14
Abbildung 10	Kellergeschoss, M ca. 1 : 150	16
Abbildung 11	Erdgeschoss, M ca. 1 : 150	17
Abbildung 12	Dachgeschoss, M ca. 1 : 150	17

Tabellen

Tabelle 1	Kostenkennwert und Standardkennzahl	26
Tabelle 2	Vorläufiger Sachwert	29
Tabelle 2	Ertragswert	34

Übersicht

Freistehendes Einfamilienhaus in 51688 Wipperfürth, Wolfsiepen 13	
Zu bewerten ist ein rd. 300 m ² großes Grundstück mit einem eingeschossigen freistehenden Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss des Ursprungsbaus aus dem Jahr 1936. Die Wohnfläche wurde 1986 durch einen Anbau auf rd. 190 m ² verdoppelt. Die Räume im Dachgeschoss wurden 2005 modernisiert. Die Kosten der Fertigstellung begonnener Baumaßnahmen und der Barwert zu erwartender Straßenbaubeiträge werden geschätzt auf rd. 12.000 €.	
maßgebliches Baujahr	1975
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	09.01.2020
Fläche des Grundstücks	293 m ²
Bodenwert	37.000 €
Jahresrohertrag	12.100 €
Bewirtschaftungskosten	27%
Gebäudereinertrag	rd. 8.060 €
Barwertfaktor bei 35 Jahren Restnutzungsdauer und 2,25% Liegenschaftszinssatz	24,05
besondere objektspezifische Merkmale	./. 11.700 €
Ertragswert	<u>219.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	242.000 €
Marktanpassung	–4%
besondere objektspezifische Merkmale	./. 11.700 €
marktangepasster Sachwert	<u>221.000 €</u>
Verkehrswert	220.000 €

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Wipperfürth vom 24.05.2019, Geschäfts-Nr. 011 K 014/19; beauftragt mit Schreiben vom 28.11.2019.

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51688 Wipperfürth, Wolsiepen 13
Es handelt sich um ein rd. 300 m² großes Grundstück mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde 1936 errichtet und 1985 durch einen Anbau wesentlich erweitert sowie 2005 teilweise modernisiert. Das Grundstück liegt in Tieflage unmittelbar an der viel befahrenen Bundesstraße B 237.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch
(siehe Anlage 4)
Im Auszug des Grundbuchs vom 28.05.2018
Amtsgericht Wipperfürth, Grundbuch von Wipperfürth Blatt 198
ist als Eigentümer eingetragen
N. N., geboren am
für das Grundstück Gemarkung Wipperfürth, Flur 68

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
9	104	Gebäude- und Freifläche	Wolsiepen 13	293 m ²

Die Eintragungen im Grundbuch sind mit Ausnahme der Abteilung III in Anlage 4 dieses Gutachtens wiedergegeben.

Ortsbesichtigung Eine erste Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der Umgebung fand am 06.12.2019 statt, die Innenbesichtigung jedoch erst am 09.01.2020. Hierbei war die gesamte Zeit der Sohn des Eigentümers und zeitweise der Eigentümer anwesend.

Wertermittlungstichtag Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag ist der 09.01.2020, der Tag der letzten Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 21.01.2020 abgeschlossen.

¹ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

keine Mieter und kein Gewerbe

Im Auftragschreiben stellte das Amtsgericht einige Fragen. Diese beantworte ich wie folgt:

- Das Haus wird vollständig vom Eigentümer und seiner Familie überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Zwei Räume im Erdgeschoss wurden vom Sohn des Eigentümers als Büroräume ausgebaut.
- Es gibt auch weder Betriebseinrichtungen noch Maschinen oder Zubehör, das mit zu bewerten gewesen wäre.
- Hinweise auf Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt.
- Die Hausnummer stimmt mit der Grundbuchangabe überein: Wolfsiepen 13.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 29.05.2019
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2019
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 03.12.2019
- schriftliche Auskünfte des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster vom 21.01.2020
- Einsicht in die Bauakten am 10.12.2019 und mündliche Auskünfte der Stadtverwaltung über das Planungsrecht im Dezember 2019
- schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung über Baulasten vom 09.12.2019 und über die Erschließung vom 13.01.2020
- Auskunft des Grundbuchamtes wegen des Kanalleitungsrechts vom 12.12.2019
- mündliche Angaben beim Ortstermin

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2017) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2019) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2019 für den Oberbergischen Kreis
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2015/2016, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 8.; vollständig neu bearbeitete Auflage, 2016. Online-Fassung des Standardwerks
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2014/15. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 22. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2014/2015
- Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar. Stand Dezember 2006
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2019
- Stöber, Kurt: Zwangsversteigerungsgesetz. Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen. 18., neu bearbeitete Auflage. Verlag C.H.Beck, 2006
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht. 5., überarbeitete Auflage. Bauverlag, 1996

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Wipperfürth hat knapp 24.000 Einwohner und verfügt mit 118 km² über das größte Stadtgebiet im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth ist mit Einrichtungen privater und öffentlicher Dienstleistungen gut ausgestattet.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 750.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Ortsmitte

Abbildung 2
Lage im
Gemeindegebiet,
M ca. 1 : 75.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- 10 Min Gehzeit bis zur Ortsmitte von Wipperfürth, 20 Min. Fahrtzeit bis zum Bahnhof in Engelskirchen
- zur nächstgelegenen Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Engelskirchen) rd. 20 km und zur A 1 (Wermelskirchen) 18 km

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 20.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser und gewerblich genutzte Flächen geprägt.

Abbildung 4
Engelsburg,
Blickrichtung Westen

Das Haus Wolfsiepen 13 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind zu Fuß gut zu erreichen.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind kaum Abstellmöglichkeiten für Pkws vorhanden. Auf dem Grundstück selbst gibt es nur eine Garage und den Stellplatz davor.

**Abbildung 5
Engelsburg,
Blickrichtung Nordost**

Das Haus Wolfsiepen 13 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Immissionen

Das zu bewertende Grundstück liegt an der stark befahrenen Bundesstraße B 237, die in diesem Abschnitt „Engelsburg“ heißt. Entsprechend hoch sind die Verkehrsimmissionen. Anderer störender Lärm oder störende Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Abbildung 6
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 3)



© Oberbergischer Kreis 2019

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine weitgehend regelmäßige, befriedigend nutzbare Form. Es hat eine Straßenfrontlänge an der Straße Wolfsiepen und an der Straße Engelsburg von 30 m. Das Grundstück misst in Ost-West-Richtung höchstens 17 m und in Nord-Süd-Richtung höchstens 20 m. Das Grundstück selbst fällt von Ost nach West weniger als 1 m ab. Allerdings liegt das Gelände außerhalb des Grundstücks im Süden fast 2 m höher. Hier ist eine Stützmauer eingebaut.

Eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen ist kaum möglich (siehe S. 12).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt einen Bodenrichtwert von 145 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe Bodenrichtwertauskunft in Anlage 2). Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des Gutachterausschusses eine überdurchschnittliche Wohnlage an.²

Wegen der kleinräumigen Lage und der Größe des Grundstücks müssen von dieser Einschätzung aber Abstriche gemacht werden:

- Das Wohnhaus grenzt - nur durch den Gehweg getrennt - an die viel befahrene Ortsumgehung B 237 (Engelsburg). Die Belastung durch Verkehrsimmissionen ist entsprechend hoch.
- Die Aussicht ist auf der gesamten Südseite durch bis zu 1,5 m hohe Stützmauern und Böschungen stark eingeschränkt.
- Bedingt durch die geringe Größe des Grundstücks und durch die Tieflage ist der Außenbereich kaum vor Einblicken geschützt.

Die Wohnlage des zu bewertenden Grundstücks ist deshalb als nur durchschnittlich einzustufen.

Rechtliche Gegebenheiten

Selbstnutzung

Das Haus wird ausschließlich von der Familie des Eigentümers ganz überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Rechte und Lasten (siehe Anlagen 4)

Die Abteilung II des Grundbuchs „Lasten und Beschränkungen“ (siehe Anlage 4) enthält neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung, die nicht wertrelevant ist, weil ungewöhnliche Umstände nach § 194 BauGB in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden dürfen, eine weitere Eintragung:

ein Kanalleitungsrecht zugunsten der Stadt Wipperfürth

² GMB OBK 2019, S. 59 Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau wurden in der Ortsmitte von Wipperfürth mit folgenden mittleren Kaufpreisen gehandelt: gute Lagen 145 €/m², mittlere Lagen 125 €/m², mäßige Lagen 95 €/m²,

In der Bewilligung zu dieser Grunddienstbarkeit ist festgelegt, dass der Berechtigte sämtliche Nachteile infolge dieses Rechtes dem Eigentümer zu erstatten hat. Dieser Bewilligung lag kein Plan bei, sodass der Verlauf der Leitungen unklar ist. Eine Wertminderung kann aufgrund dieser Unterlagen nicht abgeleitet werden.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Baurecht

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet mit dem Bewertungsgrundstück großflächig als Wohnbaufläche aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet. Es liegt aber unzweifelhaft innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vereinfacht ausgedrückt besagt diese Vorschrift, dass Neu- und Umbauten dann genehmigt werden können, wenn sie den Bauten in der Nachbarschaft ähneln.³

Das Grundstück ist eingeschossig bebaut. Eine Aufstockung wäre baurechtlich wahrscheinlich möglich. Ob der Bestand auch statisch dafür geeignet wäre, kann innerhalb dieses Gutachtens nicht beurteilt werden.

Seitliche Anbauten sind wegen der Grenzabstände nicht möglich.

Insgesamt erscheint es kaum möglich, die baulichen Anlagen wesentlich zu erweitern.

Abbildung 7
Flächennutzungsplan,
M ca. 1 : 10.000



© Oberbergischer Kreis 2018

Baugenehmigungen

Unterlagen zum ursprünglichen Bau des Wohnhauses gab es in den Bauakten nicht.

Mit dem Bauschein 110/1965 wurde der Neubau einer Doppelgarage genehmigt. Aus dem Lageplan zu diesem Bauantrag geht hervor, dass das nördliche Nachbargrundstück zu dieser Zeit noch zum Bewertungsgrundstück gehörte.

³ § 34 Abs. 1 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...

Mit dem Bauschein 107/1984 vom 07.05.1984 wurde die Erweiterung des Wohnhauses genehmigt. Es handelte sich um einen rund 11 m langen und rund 5,5 m breiten Anbau mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Rohbauabnahme fand am 10.04.1985 statt und ergab nur geringe Beanstandungen. Die abschließende Fertigstellung wurde erst mit Schreiben vom 25.01.1990 bescheinigt

Bei der Innenbesichtigung wurde festgestellt, dass der Spitzboden vollständig ausgebaut ist. Hierzu wurde in den Bauakten keine Genehmigung gefunden. Die Räume dort sind nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet, weil Rettungswege fehlen (siehe S. 17).

abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Wipperfürth teilte auf Anfrage mit:

„Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. des Baugesetzbuches sind zurzeit nicht zu zahlen.

Ein einmaliger Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) ist nicht zu zahlen. Dieser ist abgegolten.

Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sind zurzeit nicht zu zahlen.

Hinweis: Es bestehen jedoch konkrete Planungen, die einen beitragsauslösenden Straßenausbau nach § 8 KAG NRW in naher Zukunft vorsehen.“

Der Barwert der wahrscheinlich zu zahlenden Beitrags wird als besonderes objektspezifisches Merkmal wertmindernd berücksichtigt. Er wird bei einem Beitrag von 20 €/m² Grundstücksfläche abgezinst über fünf Jahre mit dem Liegenschaftszinssatz 2,25% (Abzinsungsfaktor rd. 0,9) geschätzt auf ⁴

$$20 \text{ €/m}^2 * 293 \text{ m}^2 * 0,9 = 5.274 \text{ €}$$

rd. **5.300 €**

⁴ Erschließungsbeiträge liegen im Oberbergischen Kreis in der Regel zwischen 15 und 25 € je m² an-rechenbare Grundstücksfläche. Der Ausbau der Straße Wolfsiepen und des Fußwegs auf der Rück-seite des zu bewertenden Grundstücks waren für 2019 vorgesehen. Wegen der Diskussionen über die Entrichtung der Beiträge beschloss der Rat, sämtliche Maßnahmen für drei Jahre auszusetzen. Hier wird deshalb angenommen, dass die Beiträge voraussichtlich erst in fünf Jahren anfallen werden. Weil zusätzlich zur Straße noch ein Fußweg ausgebaut wird, wird ein relativ hoher Beitrag angesetzt.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben während der Ortsbesichtigung sowie auf Annahmen.

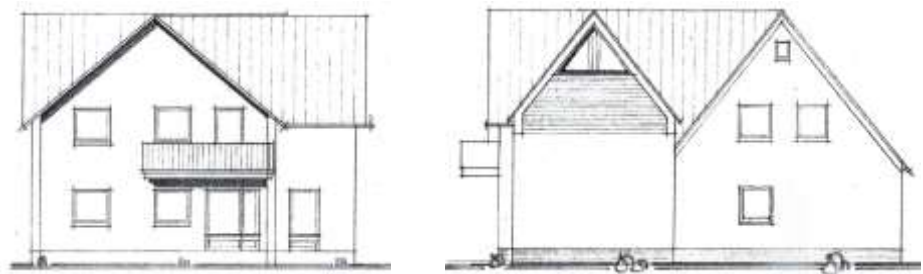
Bei der Innenbesichtigung konnten ein Zimmer im Spitzboden und sämtliche Zimmer im Dachgeschoss mit Ausnahme des Badezimmers nicht gesehen werden.

Grundrisszeichnungen

(siehe Anlage 5)

Die Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Sie sind mit Bemaßung in Anlage 5 wiedergegeben.

Abbildung 8 Ansicht



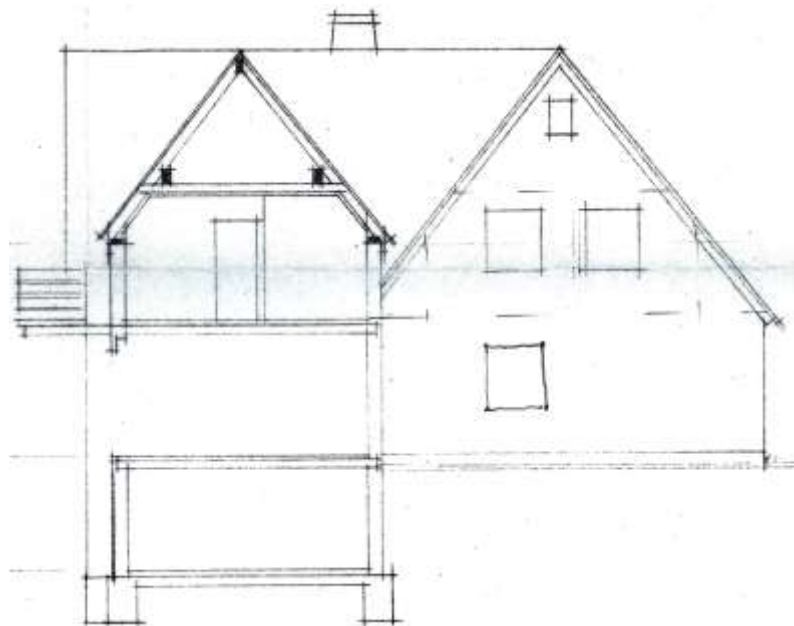
Westseite (Rückseite)

Südseite

Fotos

Ein Foto der straßenseitigen Ansicht befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1. Bei der Innenbesichtigung wurde die Anfertigung von Fotos nicht gestattet.

Abbildung 9 Schnitt, M ca. 1 : 150



Bauweise und Ausstattungen

eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, vollständig unterkellert

Folgende Angaben wurden der Baubeschreibung für den Anbau von 1986 und den Wärmeschutznachweisen von Bauteilen entnommen: Außenwände: im Kellergeschoss Schwerbetonsteinmauerwerk, sonst Bimssteinmauerwerk (0,29 W/m K) 30 cm dick zusätzlich 4 cm Isolierung (0,035 W/m K); Dach: Holz-Pfettendach, Dachschrägen und Decke mit 12 cm Isolierung (0,035 W/m K), zusätzliche Dämmplatte in der Decke 2,5 cm dick; Decken: Stahlbeton oder Holzbalken, Betondecke 16 cm dick, 5 cm Isolierung, 5 cm Estrich

- Fenster: im Erdgeschoss weiße Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung, ähnliche Fenster im Dachgeschoss
- Treppen: Die ehemalige Holztreppe ins Kellergeschoss soll durch eine Betontreppe ersetzt werden. Die Treppe ins Dachgeschoss und weiter zum Spitzboden besteht aus massivem Buchenholz, sowohl die Stufen als auch Geländer und Handlauf. Die Treppe zum Spitzboden ist wesentlich steiler und enger als die Treppe ins Dachgeschoss. Die Treppe wurde 2005 eingebaut. Die Wände sind im gesamten Treppenhaus mit naturbelassenen profilierten Nut- und Federbrettern bekleidet. Der Boden ist im Erdgeschoss des Treppenhauses mit großformatigen keramischen Platten belegt.

Der Eigentümer und sein Sohn machten folgende Angaben zum Ursprungsbaupjahr und zu Modernisierungen:

- Das Haus wurde ursprünglich 1936 errichtet. Das Grundstück wurde 1975 geteilt. Gegenwärtig gibt es noch einen Rechtsstreit darüber, ob die ungeteilte Doppelgarage vollständig zum ursprünglichen Grundstück gehört und teilweise auf das abgegebene Grundstück übergebaut ist.
- Das Dach wurde um 1980 zusätzlich gedämmt.
- Um 1995 wurde der Altbau mit einer Außenwanddämmung aus 5 cm dicken Styroporplatten versehen.
- Die Räume im Dachgeschoss wurden 2005 modernisiert. Es wurden die Elektroleitungen, die Bodenbeläge und die Deckenbekleidungen mit Paneelen und Einbaustrahlern sowie das Badezimmer erneuert.

Besonderheiten des Kellergeschosses

lichte Raumhöhe ca. 1,8 – 1,9 m

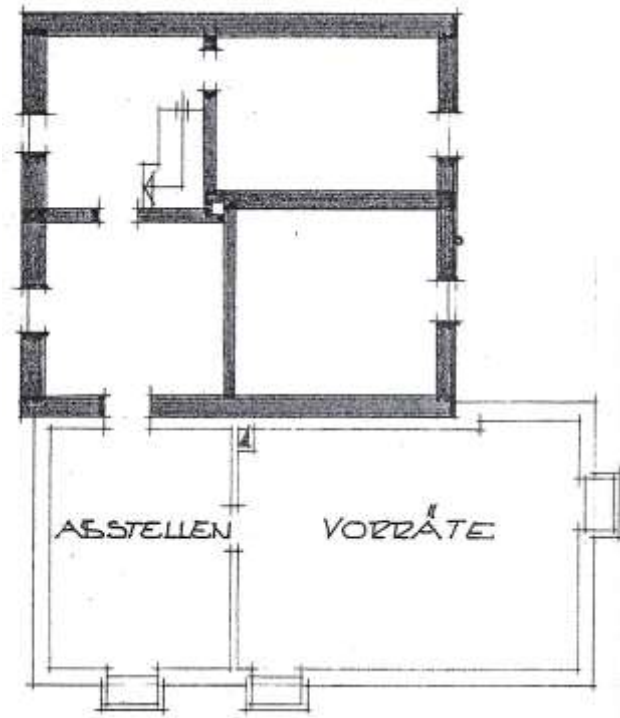
Nach Angaben des Eigentümers ist der Keller bei einem Starkregen sehr stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Inzwischen sind die Schäden beseitigt und im älteren Teil die Kellerböden einschließlich Isolierung erneuert worden.

Die Holztreppe ins Kellergeschoss wurde im Zuge der Sanierung des Wasserschadens abgebaut. Derzeit ist der Keller nur von außen erreichbar.

Der mittlere Raum auf der Straßenseite ist als Badezimmer vorbereitet.

Die beiden Räume im neueren Anbau enthalten vier Kunststofftanks für Heizöl und den Heizungsbrenner sowie einen Vorratsbehälter für Warmwasser. Der Heizungs-brenner ist um 2010 erneuert worden. Das Haus ist bislang nicht an die Gasleitung angeschlossen. Diese liegt aber vor dem Haus in der Straße.

Abbildung 10
Kellergeschoss,
M ca. 1 : 150



Besonderheiten des Erdgeschosses

Im Erdgeschoss werden derzeit einige bauliche Änderungen vorgenommen: Die beiden straßenseitigen Räume im Altbau sind teilweise bereits als Büro hergerichtet. Dafür wurde der breite Durchgang zum größeren Raum im Anbau geschlossen. Dieser Raum ist jetzt nur noch durch einen provisorischen Zugang aus der Küche, dem zweiten Raum im Anbau, erreichbar. Der an dieser Stelle ehemals vorhandene Kachelofen wurde beseitigt. Die Räume im Anbau werden weiterhin als Küche und Wohnraum genutzt. Ebenso gibt es weiterhin die Spindeltreppe im Wohnraum.

Küche mit Bodenbelag aus achteckigen Fliesen mit Einlegern und L-förmigem Fliesenspiegel, relativ große Raumhöhe, Decke bekleidet mit furnierten Paneelen und Einbaustrahlern

Der Wohnraum hat als Tafeln verlegtes Vollholzparkett. Die Decke ist wie in der Küche mit furnierten Paneelen bekleidet. Die Spindeltreppe besteht aus Vollholz.

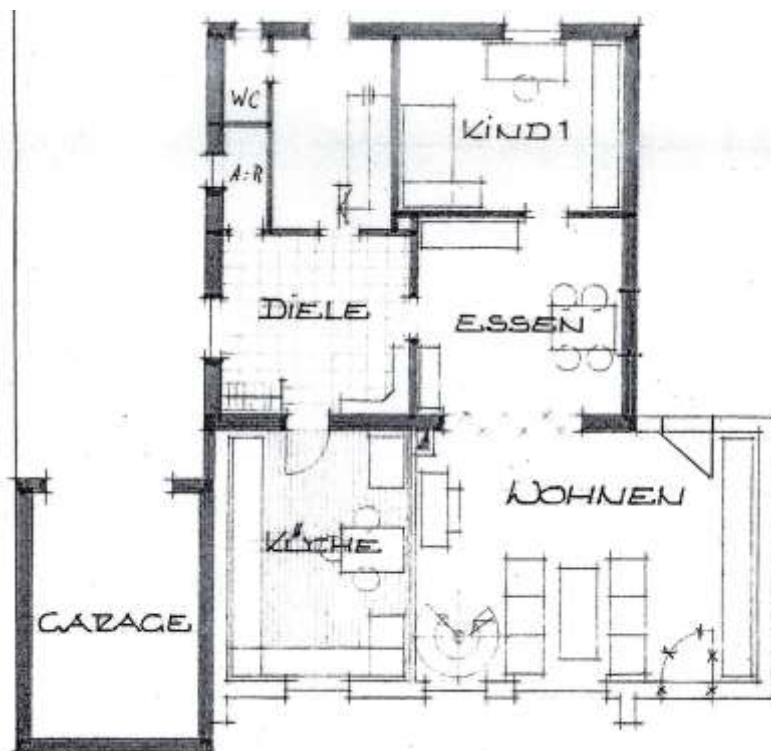
Der Büroraum in der Mitte hat einen Bodenbelag aus Fertigparkett. Wände und Decken sind mit Raufaser bekleidet und weiß gestrichen.

Die Diele hat einen Bodenbelag in Hirnholzoptik. Nach Angaben der Eigentümer besteht er aus Vollholz.

Das WC neben der Hauseingangstür ist raumhoch gefliest und mit einem WC und einem kleinen Waschbecken ausgestattet.

Die Hauseingangstür besteht aus Holzrahmen und vier gewölbten und getönten Glasscheiben (Butzenscheiben). Die Innentüren bestehen sämtlich aus dunkel funierten glatten Türblättern und dazu passenden Zargen.

Abbildung 11
Erdgeschoss,
M ca. 1 : 150



Besonderheiten des Dachgeschosses

Bad: Viertelkreisduche mit Abtrennung, Stand-WC, Waschbecken, raumhoch gefliest, Belichtung und Belüftung über ein Dachflächenfenster. Das Bad wurde um 2005 in seiner heutigen Form eingerichtet.

Die anderen Räume konnten nicht besichtigt werden.

Spitzboden

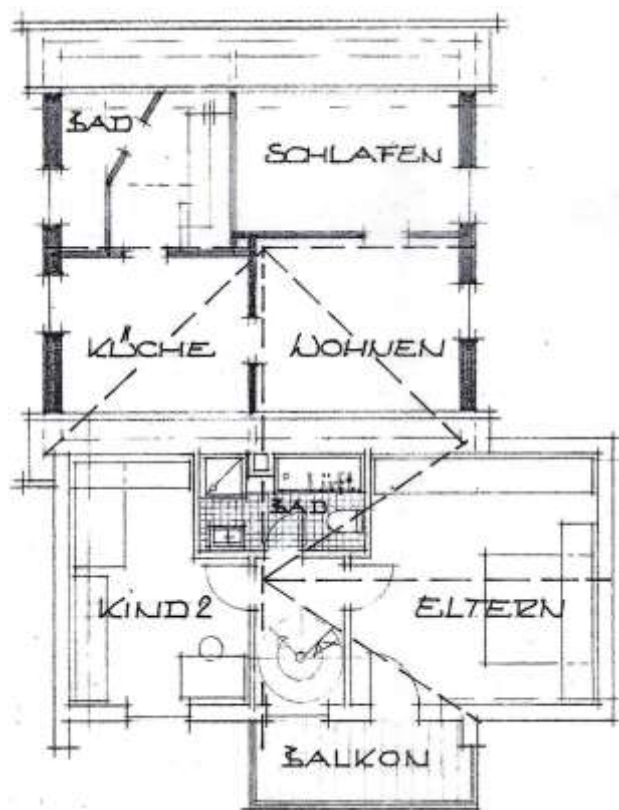
Nach Angaben des Sohns ist der Spitzboden, solange er zurückdenken kann, ausgebaut gewesen. In der Bauakte sind keine Unterlagen zum Ausbau des Spitzbodens enthalten. Sehr wahrscheinlich wurde die Genehmigung des Ausbaus nie beantragt. Der Ausbau ist in der gegenwärtigen Form auch nicht genehmigungsfähig, weil ausreichende Rettungswege fehlen und die Räume nicht ausreichend hoch sind. Keines der Fenster im Spitzboden hat auch nur annähernd die ausreichende Größe und die Innentreppe ist mit knapp 60 cm Breite zu eng. Der größere Teil des ausgebauten Spitzbodens ist höchstens ca. 2,2 m hoch und dies nur auf einem schmalen Streifen.

Der erste Raum auf der nördlichen Seite ist relativ klein, aber in der Mitte sehr hoch. Das eine Fenster im Giebel ist höchstens 60 × 80 cm groß. Der gegenüberliegende Raum mit gleichem Fenster konnte nicht besichtigt werden.

Der größte Raum befindet sich im neueren Anbau. Hier ist die Deckenhöhe wesentlich geringer. Er wird durch ein kleines Dachflächenfenster nach Norden und zwei dreieckige Fenster mit Mittelpfosten im Südgiebel belichtet und belüftet (Schenkellängen 0,8 × 1 m).

Die Schrägen und Drempe/Abseiten sind im Spitzboden mit naturbelassenen Nut- und Federbrettern bekleidet. Die Stöße der Flächen sind häufig nicht fachgerecht ausgeführt.

Abbildung 12
Dachgeschoss,
M ca. 1 : 150



Garage

Die Garage wurde als Doppelgarage errichtet. Sie besitzt angeblich keine Trennwand und wird vom Eigentümer vollständig beansprucht.

In diesem Gutachten wird sie als Einzelgarage in üblicher Größe bewertet.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind größtenteils in jüngster Zeit neu gestaltet worden. Die Aufenthaltsqualität im Freien ist dennoch eingeschränkt, weil das Grundstück von allen Seiten gut einsehbar ist. Das Grundstück kann besonders gut vom höher gelegenen Gehweg an der Bundesstraße überblickt werden, aber auch vom Gehweg westlich des Hauses.

Zustand

Das Wohnhaus ist befriedigend instandgehalten und gepflegt.

Nach der abgeschlossenen Sanierung des Wasserschadens im Kellergeschoss finden derzeit Umbauarbeiten im Erdgeschoss statt. Im Kellergeschoss soll ein zusätzliches Badezimmer ausgebaut werden.

Diese Maßnahmen werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es werden nur solche Maßnahmen berücksichtigt, die der Fertigstellung begonnener Bau-maßnahmen dienen. Deren Kosten werden in Anlehnung an Schmitz et al. und aufgrund eigener Erfahrungen geschätzt.

Fertigstellungskosten:

- Einbau einer Tür zwischen Wohnraum und Küche im Erdgeschoss, Tür in neu geschaffene Öffnung als Normtür einbauen, inklusive Türschloss, Türzargen,

Beschlägen und Oberflächenbehandlung, Tür gehoben, Wanddicke unter 24 cm (a. a. O., S. 149) 645 €; Öffnung in Wand herstellen einschließlich Abfangung, Beimauerung, Beiputz und Schuttabfuhr (S. 136) 720 €

645 € + 720 € = 1.365 €

- Ergänzen des Bodenbelags (Parkett) am Standort des ehemaligen Kachelofens. Wegen des besonderen Musters des vorhandenen Pakets und der geringen Größe der Fläche wird der Ansatz verdreifacht (S. 172).

2 m² * 91 €/m² * 3 = 546 €

- Kabel im ersten Büroraum fachgerecht verlegen

pauschal geschätzt 400 €

- Neubau einer Treppe zum Kellergeschoss. Betontreppe geradläufig einschließlich Laufplatte, Schalung und Bewehrung, Beiputz an Wänden (S. 165) zuzüglich Geländer

10 Stufen * 300 €/Stufe = 3.000 €

Die vorgennannten Maßnahmen sind Restarbeiten. Eine Bauleitung ist nicht erforderlich. Die Gesamtkosten werden einschließlich der Preissteigerung und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes und Nebenarbeiten geschätzt auf

(3.000 € + 400 € + 546 € + 1.365 €) * 1,20 = 6.373,20 €

rd. **6.400 €**

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal wertmindernd berücksichtigt.

Baujahr / Restnutzungsdauer

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde nach Angaben des Eigentümers 1936 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ist es 84 Jahre alt.

Der Anbau, der etwa die Hälfte des heutigen Wohnhauses ausmacht, wurde um 1986 fertig gestellt und ist 33 Jahre alt.

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Üblicherweise wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von Wohngebäuden mit einer Ausstattung der Standardkennzahl 2,5 - 3,5 mit 80 Jahren angenommen. ⁵ Im Bewertungsfall beträgt die Kennzahl 2,8 (siehe Tabelle 1). Demnach wäre die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Altbaus verstrichen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Für den neueren Anbau beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer

⁵ „Ermittlung des Gebäudestandards“ Anlage 2 zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Stand 06/2015)

$$80 \text{ Jahre (GND)} - 33 \text{ Jahre (Gebäudealter)} = 47 \text{ Jahre}$$

Durch Modernisierungen wurde die Nutzungsdauer des Altbaus verlängert. Im Bewertungsfall wurden im Zeitraum von 1980 - 2005 sowie in jüngster Zeit werterhebliche Modernisierungen durchgeführt. Diese sind wie beispielsweise die zusätzliche Wärmedämmung des Daches um 1980 nur noch zu einem Bruchteil anzurechnen. Andere wie die Modernisierung der Leitungssysteme und des Innenausbaus vor 15 Jahren sowie der Heizung vor 10 Jahren sind noch voll wirksam. Die Wärmedämmung der Außenwände vor 25 Jahren und die Modernisierung von Fenstern und Türen vor 15 Jahren wirken etwa mit der Hälfte nach. Die Maßnahmen insgesamt entsprechen einem mittleren Modernisierungsgrad des Altbaus. ⁶ Für diesen Fall soll die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Ablauf der Gesamtnutzungsdauer mit 35 Jahren angesetzt werden.

Weil der Altbau und der neuere Anbau eine untrennbare Einheit bilden, muss für sie eine gemeinsame wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausgewiesen werden. In der Regel gilt, dass jüngere Bauteile das Schicksal der älteren teilen. Deshalb wird auch hier die geringere wirtschaftliche Restnutzungsdauer als maßgeblich angesetzt mit

35 Jahre

Das fiktive, maßgebliche Gebäudealter beträgt demnach

$$80 \text{ Jahre GND} - 35 \text{ Jahre RND} = 45 \text{ Jahre}$$

und das fiktive maßgebliche Baujahr

$$2020 \text{ (Wertermittlungstichtag)} - 45 \text{ Jahre (Gebäudealter)} = 1975$$

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Sie werden aus den Bauplänen entnommen. Sie betragen:

$$\text{Altbau: } 8,53 \text{ m} * 7,70 \text{ m} * 3 \text{ Geschosse} = \text{rd. } 197 \text{ m}^2$$

$$\text{Anbau: } 11,10 \text{ m} * 5,55 \text{ m} * 3 \text{ Geschosse} = \text{rd. } 185 \text{ m}^2$$

382 m²

Der Garage hat eine Grundfläche von ⁷

rd. 21 m²

Der Balkon im Obergeschoss und die Überdachung vor dem Hauseingang sind als besondere Bauteile zusätzlich zu berücksichtigen.

⁶ „Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Stand 07/2017) Der Altbau erreicht nach Tab. 2.4 9 Punkte.

⁷ Die Breite der Garage ist auf dem zu bewertenden Grundstück mit 3,85 m angegeben. Diese Breite ist für die Bewertung maßgeblich, obwohl die gesamte Doppelgarage beansprucht wird.

Wohnflächen

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Die Wohnfläche wird aus den Bauplänen in einer für den Bewertungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

<u>Erdgeschoss</u>		<u>Obergeschoss, Altbau</u>	
Wohnzimmer	31,0 m ²	Schlafen	10,0 m ²
Küche	17,5 m ²	Wohnen	12,5 m ²
Diele	13,5 m ²	Küche	10,5 m ²
Essen	16,0 m ²	Bad	<u>2,5 m²</u>
Kind 1	14,0 m ²		36,0 m ²
WC	1,5 m ²	<u>Obergeschoss, Neubau</u>	
Abstellraum	<u>1,5 m²</u>	Eltern	22,5 m ²
	95,0 m ²	Kind 2	15,0 m ²
		Flur	2,0 m ²
		Bad	6,0 m ²
		Balkon	<u>1,5 m²</u>
			47,0 m ²

- Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde um die Grundfläche der Spindeltreppe (rd. 1,5 m²) gemindert.
- Das Treppenhaus einschließlich des Flures im Dachgeschoss wird nicht auf die Wohnfläche angerechnet, weil die Flächen allgemeine Verkehrsflächen und nicht abgeschlossen sind.
- Balkone werden üblicherweise mit einem Viertel bis der Hälfte ihrer Flächen angerechnet. Der Anbau verfügt über einen rd. 6 m² großen Balkon im Dachgeschoss. Positiv ist, dass er nach Westen ausgerichtet ist und nach Größe und Form gut nutzbar ist. Er ist aber nur wenig vor Einblicken geschützt und dem Lärm der Bundesstraße ungeschützt ausgesetzt. Seine Fläche wird deshalb nur mit einem Viertel auf die Wohnfläche angerechnet.
- Der Spitzboden ist vollständig ausgebaut. Diese Räume sind aber wegen der fehlenden Rettungswege nicht für den dauernden Aufenthalt geeignet. Sie werden in Anlehnung an Sprengnetter als Hobbyräume mit einem Abschlag auf die Wohnfläche angerechnet. ⁸ Die unter Berücksichtigung der Schrägen anrechenbare Wohnfläche beträgt ca. 21 m². Diese wird auch wegen der überwiegend geringen Raumhöhen nur zu zwei Drittel angerechnet.

$$21 \text{ m}^2 \cdot 2 / 3 = 14 \text{ m}^2$$

⁸ Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Bd. IV, 1/15/5/24 ff. Bei einer guten Nutzbarkeit von Hobbyräumen wird ein Abschlag von 20 - 40% empfohlen.

Die in diesem Gutachten verwendete Wohnfläche beträgt:

Wohnung im Dachgeschoss des Altbaus	36 m ²
Wohnung im gesamten Erdgeschoss und im Dachgeschoss des Anbaus	142 m ²
Räume im Spitzboden	<u>14 m²</u>
	192 m²

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises ist das Grundstück nicht im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster verzeichnet. Auch bei der Ortsbesichtigung fanden sich keine Hinweise auf Bodenbelastungen. In diesem Gutachten wird deshalb eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück ist tatsächlich nur über die Straße Wolfsiepen zu erreichen. Zur Bundesstraße B 237 (Engelsburg) gibt es keine Zufahrt und keinen Zugang.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gutachten über die Bausubstanz! Es wurden nur stichprobenartige Feststellungen durch Inaugenscheinnahme getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung müssen daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzschädlinge oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden 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.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann anhand von Vergleichspreisen (§§ 15 – 16 ImmoWertV), anhand des Sachwertes (§§ 21 – 23 ImmoWertV) und anhand des Ertragswertes (§§ 17 – 20 ImmoWertV) ermittelt werden.

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschildtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“⁹
- Einfamilienhäuser können aber auch vermietet werden. Vermietete Objekte werfen einen Ertrag ab. Ihr Verkehrswert wird deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.
- Vergleichswerte sind leicht anzuwenden. Allerdings scheiden „voll und wesentlich modernisierte Objekte“ aus.

Dem Charakter des Bewertungsgrundstücks entsprechend werden sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren zu einem angemessenen Verkehrswert führen. Zur Plausibilitätsprüfung wird auch der Vergleichswert überschlägig berechnet.

Vorab werden der Bodenwert und die besonderen objektspezifischen Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) dargestellt, weil sie in beiden Bewertungsverfahren benötigt werden.

Besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale des Grundstücks bestehen in den Kosten für die Fertigstellung begonnener Baumaßnahmen in Höhe von 6.400 € (siehe S. 19) und den Barwert zukünftiger Straßenbaubeiträge in Höhe von 5.300 € (siehe S. 13), insgesamt also

11.700 €

⁹ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2019 als Bodenwert für die Richtwertzone mit dem zu bewertenden Grundstück an:

Bodenrichtwert	145 €/m ²
Nr.	5209118
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Bauweise	offen
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	2 - 3 Vollgeschosse
Fläche	600 m ²

Bodenwert

- Das zu bewertende Grundstück liegt am Rand der Bodenrichtwertzone unmittelbar an einer viel befahrenen Straße. Damit ist die Wohnlage nicht mehr als überdurchschnittlich einzustufen, sondern nur noch als durchschnittlich. Der maßgebliche Bodenwert wird deshalb herabgesetzt auf (vergleiche S. 11)

125 €/m²

- Das Wohngebäude ist freistehend, faktisch erschließungsbeitragsfrei und liegt in einem ausgewiesenen Wohngebiet. Insofern ist eine Anpassung des Bodenwertes nicht erforderlich.
- Es hat ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden. Die Ausnutzung ist kaum geringer als die des Richtwertgrundstücks.
- Auch die Grundstücksgröße weicht vom Richtwertgrundstück ab. Sie ist mit 293 m² nur knapp halb so groß. Im Allgemeinen werden für kleinere Grundstücke Zuschläge vergeben. Nach den extrapolierten Empfehlungen des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte betrüge dieser 12%. ¹⁰ Im Bewertungsfall ist jedoch die geringe Größe des Grundstücks eher nachteilig. Auf die Vergabe eines Zuschlags wird deshalb verzichtet.

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks beträgt demnach

$$293 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 = 36.625 \text{ €}$$

rd. **37.000 €**

¹⁰ GMB OBK 2019, S. 63 Der Gutachterausschuss gibt Empfehlungen nur bis zu einer Grundstücksgröße von 400 m². Allerdings steigen die Werte stetig um 2% je 50 m².

3.1 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

Der Grundgedanke ist einfach: Die Baukosten plus der Kosten für das Grundstück ergeben den Sachwert. Auch dass ein Haus mit dem Alter an Wert verliert, leuchtet unmittelbar ein.

Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich als Summe des Bodenwertes und der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

- Bodenwert
- + Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Wertminderung wegen des Gebäudealters
- = vorläufiger Sachwert

Aus dem so ermittelten vorläufigen Sachwert wird mittels Sachwertfaktoren - auch Marktanpassungsfaktoren genannt - der vorläufige marktangepasste Sachwert abgeleitet. Erst durch gegebenenfalls erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Merkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den Sachwert.

modellkonforme Eingangsgrößen

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ¹¹ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität): ¹²

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1 des Standardmodells der AGVGA)
- Ermittlung des Gebäudestandards (Anlage 2)
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4)
- Orientierungswerte zur Handhabung der NHK in Dachgeschossen (Anlage 5)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277 (2005) zur Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- lineare Alterswertminderung bei in der Regel 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer
- Außenanlagen 4% - 6% vom Wert der baulichen Anlagen, in der Regel 5%

¹¹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Stand: 11.07.2017

¹² GMB OBK 2019, S. 83

- überwiegend Standardstufe 1 und 2 (nicht modernisierte Gebäude bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)
- besondere Bauteile nach Kleiber „Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen“ (Anlage 7)

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Herstellungswert des Gebäudes wird nicht aus den tatsächlich angefallenen Baukosten ermittelt. Zum einen sind zumeist nicht mehr sämtliche Belege vorhanden. Zum anderen könnten die Baukosten entweder zu niedrig sein – bspw. wegen eines hohen Anteils an Eigenhilfe – oder zu hoch – etwa infolge mangelnder Planung und Bauleitung oder nachträglicher Sonderwünsche.

Um die Vorstellungen eines durchschnittlichen Käufers möglichst genau zu treffen, werden durchschnittliche Herstellungskosten angenommen. Solche Kosten, die so genannten Normalherstellungskosten, sind für verschiedenste Gebäudetypen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) aufgeführt.

NHK 2010

Der Ausgangswert für das Wohngebäude wird gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW abgeleitet aus den Referenzwerten für den Typ 1.11: freistehendes unterkellertes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Diese Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 1
Kostenkennwert und
Standardkennzahl

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,7	0,3			23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,3	0,7			11
Decken und Treppen			0,7	0,3		11
Fußböden		0,2	0,3	0,5		5
Sanitäreinrichtungen			0,3	0,7		9
Heizung			1,0			9
sonst. techn. Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte (€/m²)	655	725	835	1.005	1.260	818
Gebäudestandardkennzahl						2,8

Die Einstufung der Baukonstruktion (Außenwände, Dächer, Fenster und Außentüren) ist stark abhängig von Maßnahmen zum Wärmeschutz. Solche Maßnahmen mit dem Standard vor 1995 sind der Standardstufe 2 zuzuordnen. Deshalb ist das Gebäude hinsichtlich dieser Merkmale als in weiten Teilen unterdurchschnittlich einzustufen.

Dagegen entsprechen die Gebäudeausstattungen (Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen, Heizung und Elektroinstallation) überwiegend einem neuzeitlichen Standard.

Die Gebäudestandardkennzahl 2,8 bedeutet, dass die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen werden soll (siehe S. 19).

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war (Basis 2010 = 100):

August 2019 128

Die Normalherstellungskosten sind wegen der Baupreisentwicklung umzurechnen mit dem Faktor

1,28

Berücksichtigung des Dachgeschosses

Nach den Bauzeichnungen hat das Dachgeschoss des Altbaus keinen Drempe. Bei ausgebauten Dachgeschossen wäre hierfür ein deutlicher Abschlag anzusetzen. Die Fotos zeigen aber ohne jeden Zweifel, dass das Dachgeschoss einen überdurchschnittlich hohen Drempe aufweist.

Der Spitzboden ist vollständig ausgebaut. Dieser Umstand ist bei der vorliegenden Gebäudeart mit einem Zuschlag von 7,5% - 14% zu berücksichtigen. Maßgeblich sind die Dachneigung, die Giebelbreite und die Gebäudestandardstufe. Die Merkmale tendieren uneinheitlich, überwiegend aber zu einem geringeren Zuschlag von rd. 9%. Weil die Räume im Spitzboden ohne bauliche Änderungen nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind, wird der Zuschlag nur zu zwei Dritteln angerechnet (vergleiche S. 21).

Die Normalherstellungskosten sind wegen der Baupreisentwicklung umzurechnen mit dem Faktor

1,06

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 382 m² ermittelt (siehe S. 21). Es ergeben sich folgende Herstellungskosten:

$$382 \text{ m}^2 * 818 \text{ €/m}^2 * 1,28 * 1,06 = 423.967,44 \text{ €}$$

rd. **424.000 €**

Herstellungskosten besonderer Bauteile

Im verwendeten Sachwertmodell sollen besondere Bauteile nach Anlage 7 bewertet werden (siehe oben).

- Der rd. 6 m² große Balkon wird mit einem Grundbetrag von 1.000 € und 750 €/m² angesetzt.

$$(1.000 \text{ €} + 6 * 750 \text{ €/m}^2) * 1,28 = 7.040 \text{ €}$$

- Die Kosten der Überdachung des Hauseingangs werden pauschal geschätzt auf

$$\underline{3.000 \text{ €}}$$

rd. **10.000 €**

Herstellungskosten der Garage

Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden üblicherweise mit 485 €/m² angesetzt. Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt 21 m² (siehe S. 20).

$$485 \text{ €/m}^2 * 21 \text{ m}^2 * 1,28 = \text{rd. } \mathbf{13.000 \text{ €}}$$

Herstellungskosten der Außenanlagen

In der Verkehrswertermittlung werden zu den Außenanlagen hauptsächlich die Verbindungen zu den Erschließungsanlagen (Abwasser, Wasser, Gas etc.), besondere Oberflächengestaltungen und sämtliche bauliche Anlagen außerhalb der Gebäude (Wege, Terrassen etc.) gezählt. Anpflanzungen im üblichen Umfang gehören nicht hierzu, weil sie im Bodenwert enthalten sind.

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ¹³ Kleiber gibt als üblichen Anteil 3 – 5% an, Vogels für durchschnittliche Anlagen 5 – 7%. ¹⁴ Im verwendeten Modell ist als üblicher Anteil 5% und als höchster Anteil 6% genannt. Im Bewertungsfall wird der wegen der geringen Grundstücksgröße der geringste Anteil von 4% angenommen.

$$(424.000 \text{ €} * 10.000 \text{ €} + 12.000 \text{ €}) * 0,04 = \text{rd. } \mathbf{18.000 \text{ €}}$$

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten des Wohnhauses	424.000 €
+ Herstellungskosten besonderer Bauteile	10.000 €
+ Herstellungskosten der Garage	13.000 €
+ Herstellungskosten der Außenanlagen	<u>18.000 €</u>
= Herstellungswert der baulichen Anlagen	465.000 €

¹³ Kleiber/Simon/Weyers V § 21 WertV Rn. 28 ff. Dieser Verfahrensweise liegt der in der Praxis immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass eine hochwertige Ausführung der Gebäude sich auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

¹⁴ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2 – 4%, aufwändige Anlagen: 8 – 12%

Wertminderung wegen des Gebäudealters

Restnutzungsdauer (RND)

Nach dem Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses ist in der Regel eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren anzusetzen. Die verwendeten Werte sind:

80 Jahre GND, 45 Jahre Gebäudealter

Wertminderung wegen des Gebäudealters

Konform zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell wird in diesem Gutachten die lineare Alterswertminderung verwendet. Die Alterswertminderung wird nach folgender Formel berechnet:

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer

Bei der gewählten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Alter von 45 Jahren beträgt die Alterswertminderung 56%.

$465.000 \text{ €} \cdot 0,56 =$

rd. **260.000 €**

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 2 Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	465.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./, 260.000 €
+ Bodenwert (siehe S. 24)	<u>37.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert	242.000 €

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Faktoren für die Marktanpassung der ermittelten Sachwerte (Sachwertfaktoren) benutzt (siehe S. 35).

3.2 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

Der Ertragswert ist im Wesentlichen die Summe des Ertragswertes der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag, und des Bodenwertes. Die für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen benötigten Eingangsgrößen sind: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Liegenschaftszinssatz. Außerdem sind besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
- = Gebäudereinertrag
- * Barwertfaktor (Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- ± Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Merkmale
- + Bodenwert
- = Ertragswert

Aus dem so ermittelten Ertragswert wird in der Regel ohne weitere Anpassungen der Verkehrswert abgeleitet.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die marktübliche Nettokaltmiete. Die Nettokaltmiete ist die Miete ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung, Grundsteuern).

Mietspiegel

Die aktuelle Mietspiegelabfrage brachte folgendes Ergebnis:

5,23 €/m² ± 0,78 €/m²

Für diese Abfrage wurden das maßgebliche Baujahr mit 1975, der Modernisierungsstand der Wohnungen mit 1990 - 1999, die Wohnfläche mit 192 m², das Vorhandensein eines Balkons und einer Garage sowie der neuzeitliche Standard der Elektroinstallation angenommen.

Der angemessene Mietpreis wird im ersten Schritt abgeleitet mit

5,25 €/m²

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2015/2016 gibt für Wipperfürth einen Schwerpunkt-mietpreis für nach 1948 fertig gestellte Wohnungen mit mittlerem Wohnwert von 5,50 €/m² an (einfacher Wohnwert 5,00 €/m²). Die Angaben beziehen sich auf 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung.

Der abgeleitete Mietpreis wird hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt die durchschnittlich erzielten Mieten in freistehenden Einfamilienhäusern des nördlichen Teils des Oberbergischen Kreises mit 5,0 €/m² bei einer Standardabweichung von 0,4 €/m² an. ¹⁵ Auch diese Angabe passt gut zu dem abgeleiteten Wert

Wohnraummiete

Die Wohnfläche wird auf Seite 21 mit 192 m² ermittelt. Es ergibt sich ein jährlicher Mietertrag von

$$192 \text{ m}^2 * 5,25 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate} = 12.096 \text{ €}$$

rd. 12.100 €

Hierin ist die Garagenmiete enthalten.

Jahresrohertrag

Die Mieten sind die einzigen Erträge aus dem Grundstück. Sie sind deshalb gleichzeitig der Jahresrohertrag.

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versicherungen, Grundsteuer u. a. m.), für die von den Mietern regelmäßige Abschläge gezahlt werden.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an das Ertragswertmodell der AGVGA-NRW ermittelt. ¹⁶

¹⁵ GMB OBK 2019, S. 87

¹⁶ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW): Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Anlage 3: Modellwerte für Bewirtschaftungskosten. Stand 06/2016

Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 280 € und für ein Garage 37 € je Jahr angegeben (Preisstand 01.01.2015). Gemäß der Steigerung des Verbraucherpreisindex ist dieser Wert mit dem Faktor 1,056 zu korrigieren. ¹⁷ Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil des Dachgeschosses als Einliegerwohnung gesondert genutzt wird.

$$(280 \text{ €} * 2 + 37 \text{ €}) * 1,056 = \text{rd. 630 €}$$

Für die Instandhaltung wird angegebene Betrag von 11 €/m² Wohnfläche (Preisstand 01.01.2015) und 25 € für die Garage gemäß der Steigerung des Baupreisindex mit dem Faktor 1,094 korrigiert. ¹⁸

$$(192 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2 + 25 \text{ €}) * 1,094 = \text{rd. 2.340 €}$$

Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 2% des Rohertrags angenommen.

$$12.100 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. 240 €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

3.210 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 27% am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke häufig mehr als doppelt so hoch wie für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozent im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10%.

¹⁷ Verbraucherpreisindex insgesamt (2010 = 100) Jan 2015: 105,6; Aug 2018: 111,7

¹⁸ Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen (2010 = 100) 02/2015: 113,3; 02/2018: 123,9

Der Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall lässt sich nicht errechnen, vielmehr muss er sachverständig nach den Merkmalen des Objekts unter Ausnutzung der Spannweiten eingeschätzt werden.

verwendeter Liegenschaftszinssatz

(LZS)

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt für Einfamilienhäuser im Nordteil des Oberbergischen Kreises, zu dem auch Wipperfürth gehört, einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,7% mit einer Standardabweichung von 0,8% an. Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kauffälle wahrscheinlich einen Liegenschaftszinssatz haben werden, der um den Betrag der Standardabweichung vom Mittelwert abweicht und demnach zwischen 0,9% und 2,5% liegt. ¹⁹

Das zu bewertende Wohnhaus hat eine etwas größere Wohnfläche als durchschnittliche Einfamilienhäuser und eine abgeschlossene Einliegerwohnung. Für Zweifamilienhäuser gibt der örtliche Gutachterausschuss den Liegenschaftszinssatz mit 3,1% und einer Standardabweichung von 0,7% an, allerdings für das gesamte Kreisgebiet.

Kleinräumig ist die Wohnlage nur durchschnittlich. Auch die nicht mehr einem reinen Einfamilienhaus zuzurechnenden Merkmale erhöhen das wirtschaftliche Risiko. Der maßgebliche Liegenschaftszinssatz wird deshalb über dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser angesetzt mit

2,25%

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungsstichtag gesucht.

Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen.

Dies wird im Ertragswertverfahren durch den so genannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

$$V = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$$

mit $i = \text{LZS}/100$ und $n = \text{RND}$

¹⁹ GMB OBK 2019, S. 86

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück – in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung – wird mit dem Barwertfaktor multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen. Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung. Sie wird wie folgt errechnet: $\text{Bodenwert} * (\text{LZS} / 100)$

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

Tabelle 3
Ertragswert

Rohertrag	12.100,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.. 3.210,00 €/Jahr
= Reinertrag	8.890,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	./.. 832,50 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	8.057,50 €/Jahr
* Barwertfaktor (2,25%, 35 Jahre)	* 24,05
= Gebäudeertragswert	193.782,88 €
+ Bodenwert (siehe S. 24)	37.000 €
– bes. objektspezifische Merkmale (siehe S. 23)	./.. 11.700 €
= Ertragswert	219.082,88 €
	rd. 219.000 €

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

- Zu bewerten ist ein rd. 300 m² großes Grundstück mit einem eingeschossigen freistehenden Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss des Ursprungsbaujahrs 1936. Die Wohnfläche wurde 1986 durch einen Anbau auf rd. 190 m² verdoppelt. Die Räume im Dachgeschoss wurden 2005 modernisiert.
- Die Kosten der Fertigstellung begonnener Baumaßnahmen und der Barwert zu erwartender Straßenbaubeiträge werden geschätzt auf rd. 12.000 €.

Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Es handelt sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV „aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

- Der Ertragswert (S. 30 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.
- Der Sachwert (S. 25 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden. Im Allgemeinen werden bei hohen Sachwerten Abschläge und bei geringen Sachwerten – mit einer meist hohen Nachfrage – Zuschläge zum Sachwert vorgenommen.

Marktanpassung des Sachwertes

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für den ermittelten vorläufigen Sachwert von 242.000 € für Grundstücke mit einem Bodenrichtwert über 130 €/m² einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,01 an.²⁰ Dieser Durchschnittswert ist gegebenenfalls sachverständig anzupassen. Das Bewertungsgrundstück hat kleinräumige Lagenachteile (siehe S. 11). Dies erhöht das wirtschaftliche Risiko. Weil die Kaufpreise häufig um ±10% vom Durchschnittswert abweichen, wird ein Abschlag von 5% vorgenommen.

Der marktangepasste Sachwert beträgt unter Berücksichtigung des wertmindernden besonderen objektspezifischen Merkmals in Höhe von 11.700 € (siehe S. 23)

$$242.000 \text{ €} \cdot 0,96 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 221.000 \text{ €}$$

²⁰ GMB OBK 2019, S. 84

Plausibilitätskontrolle

Es wurden folgende Werte für das Grundstück ermittelt:

marktangepasster Sachwert	221.000 €
Ertragswert	219.000 €

Der marktangepasste Sachwert und der Ertragswert sind nahezu identisch und bestätigen sich damit gegenseitig. Sie werden deshalb als plausibel angenommen.

Weil das Grundstück samt baulichen Anlagen mehrere Abweichungen vom Üblichen aufweist, wird der Verkehrswert gerundet und angesetzt mit

220.000 €

Überprüfung anhand des Vergleichswertes

Der örtliche Gutachterausschuss hat Vergleichswerte für freistehende Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnung der Baujahre 1950 - 2017 für den nördlichen Teil des Oberbergischen Kreises abgeleitet. ²¹ Auf die Verwendung dieser an und für sich gut geeigneten Vergleichswerte wurde verzichtet, weil die Besonderheiten des Bewertungsobjektes mit diesem Verfahren nicht erfasst werden können (siehe S. 23). Zur Überprüfung der Größenordnung wird der Vergleichswert ohne Erläuterungen und ohne sachverständige Einordnung berechnet. Statt des Bodenrichtwertes wird der angepasste Bodenwert verwendet.

maßgebliches Baujahr 2018 – 1975	*	-2.132,6 =	rd.	-92.000
192 m² Wohnfläche	*	1.186,2 =	rd.	228.000
125 €/m² Bodenrichtwert	*	735,3 =	rd.	92.000
293 m² Grundstücksfläche	*	59,9 =	rd.	16.000
Konstante			rd.	<u>24.000</u>
Vergleichswert				268.000

Der Vergleichswert beträgt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

$$268.000 \text{ €} - 11.700 \text{ €} = \text{rd. } 256.000 \text{ €}$$

Der Vergleichswert liegt rd. 16% über dem abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt ihn in seiner Größenordnung.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Wipperfürth Blatt 198 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Wipperfürth, Flur 68, Flurstück 104, Gebäude- und Freifläche, Wolfsiepen 13, 293 m² groß) zum Wertermittlungstichtag 9. Januar 2020. geschätzt auf

220.000 €

²¹ GMB OBK 2019, S. 78

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 23. Januar 2020

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf