

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Freistehendes Einfamilienhaus**

Adresse **51688 Wipperfürth
Wolfsiepen 13**

Auftraggeber **Amtsgericht Wipperfürth
Geschäfts-Nr. 11 K 14/19**

Wertermittlungstichtag **10. Januar 2025**



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	12
Bauliche Anlagen	15
Sonstiges	24
3 Wertermittlung	25
Verfahrenswahl	25
Bodenwert	26
3.1 Sachwertverfahren	28
Herstellungswert der baulichen Anlagen	29
Wertminderung wegen des Gebäudealters	31
Vorläufiger Sachwert	32
3.2 Ertragswertverfahren	33
Rohertrag	33
Bewirtschaftungskosten	35
Liegenschaftszinssatz	36
Ertragswert	37
4 Verkehrswert	38

Anlagen

Anlage 1	Fotos	6 Fotos
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 03.12.2019	1 Seite
Anlage 4	Grundrisse, Schnitt, Lageplan und Ansichten	6 Seiten
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

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	Wolfsiepen, Blickrichtung Süden	9
Abbildung 5	Wolfsiepen, Blickrichtung Norden	10
Abbildung 6	Engelsburg, Blickrichtung Ost	10
Abbildung 7	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 8	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 10.000	13
Abbildung 9	Bebauungsplan Nr. 114, M ca. 1 : 1.000	13
Abbildung 10	Ansicht	15
Abbildung 11	Schnitt, M ca. 1 : 150	16
Abbildung 12	Kellergeschoss, M ca. 1 : 150	17
Abbildung 13	Erdgeschoss, M ca. 1 : 150	18
Abbildung 14	Dachgeschoss, M ca. 1 : 150	19

Tabellen

Tabelle 1	Modernisierungspunkte	21
Tabelle 2	Kostenkennwerte	29
Tabelle 3	Vorläufiger Sachwert	32
Tabelle 4	Ertragswert	37

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 Ursprungsbausjahrs 1936. Die Wohnfläche wurde 1986 durch einen Anbau auf rd. 190 m ² verdoppelt. Die Räume im Dachgeschoss wurden 2005 modernisiert.	
Ursprüngliches / maßgebliches Baujahr	1936 / 1975
Wertermittlungsstichtag und Ortstermin	10.02.2025
Fläche des Grundstücks	293 m ²
Bodenwert	51.000 €
Jahresrohertrag	15.520 €
Bewirtschaftungskosten	25%
Gebäudereinertrag	rd. 11.000 €
Barwertfaktor bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 1,25 % Liegenschaftszinssatz	rd. 24,9
Ertragswert	<u>325.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	311.000 €
Marktanpassung	+5 %
marktangepasster Sachwert	<u>327.000 €</u>
unterjährige Anpassung	+5 %
besondere objektspezifische Merkmale	-12.000 €
Verkehrswert	328.000 €

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.
Mit Schreiben vom 06.01.2025 erbat das Gericht eine Überarbeitung meines Gutachtens vom 23.01.2020 (Stichtag 09.01.2020, Verkehrswert 220.000 €).

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 Im Auszug des Grundbuchs vom 13.11.2024
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

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.
Auf eine Bitte um eine erneute Innenbesichtigung mit Einschreiben vom 20.01.2025 reagierte der Eigentümer bis zum 13.02.2025 nicht. Das Gutachten wurde deshalb nach einer Ortsbesichtigung am 10.02.2025, die sich auf das Äußere beschränkte, aktualisiert.

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.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 10.02.2025, der Tag der letzten Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 12.02.2025 abgeschlossen.

keine Mieter und kein Gewerbe

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

- Das Haus wurde im Januar 2020 vollständig vom Eigentümer und seiner Familie überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Zwei Räume im Erdgeschoss wurden vom Sohn des Eigentümers als Büroräume ausgebaut.
- Es gab damals weder Betriebseinrichtungen noch Maschinen oder Zubehör, das mit zu bewerten gewesen wäre.
- Weil die Bauakte seit meinem Gutachten von 2020 keine weiteren Vorgänge aufweist, gibt es weiterhin keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.
- Über Grunddienstbarkeiten zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist nichts bekannt.
- 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 13.11.2024
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2024
- Einsicht in die Bauakten am 10.12.2019 sowie schriftliche Auskunft über den Stand der Bauakte vom 06.02.2025
- Auskunft des Grundbuchamtes wegen des Kanalleitungsrechts vom 12.12.2019
- mündliche Auskünfte der Stadtverwaltung über das Planungsrecht im Januar 2025
- mündliche Auskunft der Stadtverwaltung über die Erschließung vom 28.01.2025
- Kopie des Notarvertrages vom 03.08.2017, Notar Sven Schünemann, Regensburg, UR. Nr. 1604S/2017, Angebot zum Abschluss eines Überlassungsvertrages

Nicht erneut beschafft wurden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 03.12.2019
- schriftliche Auskünfte des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster vom 21.01.2020

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)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden verschiedene Vorgängerrichtlinien (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertrichtlinie und WertR) zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt.

Mein Gutachten von 2020 wurde nach den Vorgaben der damaligen ImmoWertV und der ergänzenden Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertrichtlinien angefertigt.

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
- (GMB OBK 2024) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2024
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2014/15. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 22. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2020/2021
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

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

Ortmitte

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

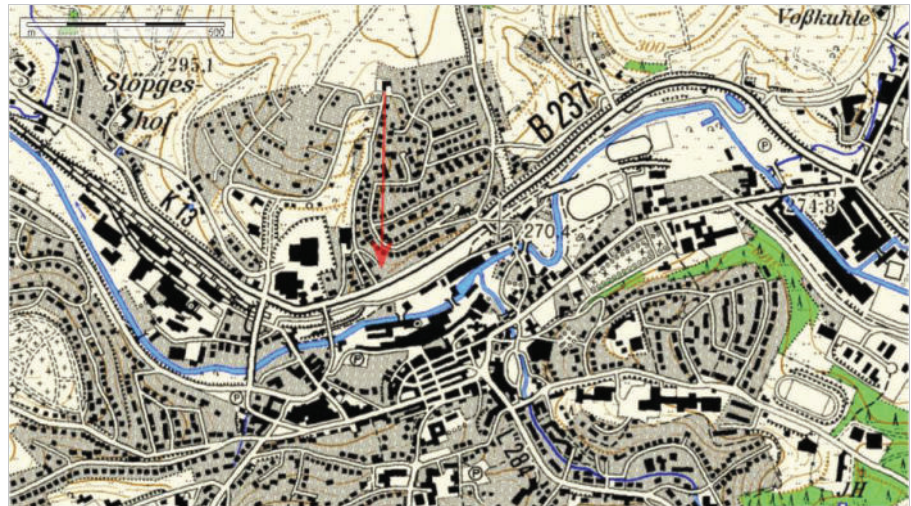


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

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
Wolfsiepen,
Blickrichtung Süden

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 einen Stellplatz davor.

Abbildung 5 Wolfsiepen, Blickrichtung Norden

Das Haus Wolfsiepen 13 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Immissionen

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

Abbildung 6 Engelsburg, Blickrichtung Ost

Das Haus Wolfsiepen 13 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.

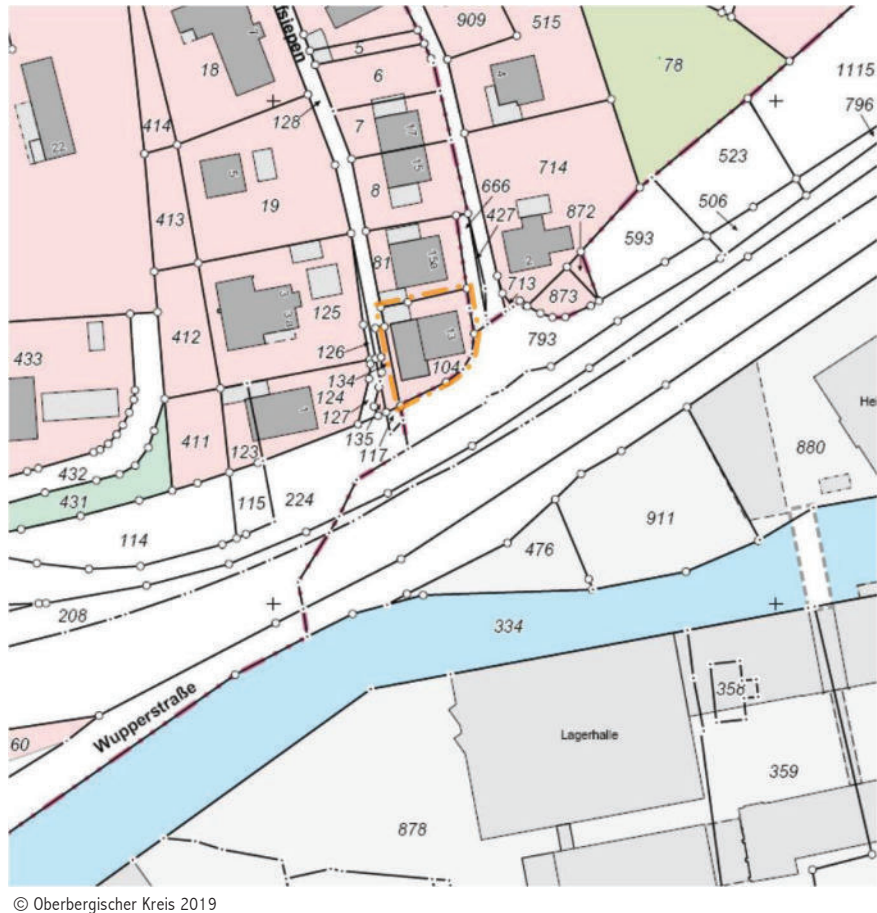


Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

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. 13).

Abbildung 7
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500
(siehe Anlage 3)



Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2024 den Bodenrichtwert für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück mit 200 €/m² an (siehe 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 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.

² GMB OBK 2024, S. 59 Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau wurden in der Ortsmitte von Wipperfürth mit folgenden mittleren Kaufpreisen gehandelt: gute Lagen 200 €/m², mittlere Lagen 175 €/m², mäßige Lagen 140 €/m²,

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

Rechtliche Gegebenheiten

Selbstnutzung

Das Haus wurde Anfang 2020 ausschließlich von der Familie des Eigentümers ganz überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Eine wesentliche Änderung ließ sich von außen nicht erkennen.

Rechte und Lasten

Die Abteilung II des Grundbuchs „Lasten und Beschränkungen“ enthält neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung, die nicht wertrelevant ist, weil ungewöhnliche Umstände nach § 194 BauGB in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden dürfen, zwei weitere Eintragungen:

- ein Kanalleitungsrecht zugunsten der Stadt Wipperfürth von 1959 und

In der Bewilligung zum Kanalleitungsrecht 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.

- eine Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten des Sohns des Eigentümers von 2017

Ich gehe davon aus, dass die Vormerkung gegenstandslos geworden ist, weil einige Vereinbarungen des Vertrags nicht eingehalten wurden. Die Vormerkung ist deshalb nicht werterheblich.

Im Notarvertrag, der der Eigentumsübertragungsvormerkung zugrunde liegt, bietet der Eigentümer seinem Sohn die Überlassung unter anderem des Grundstücks Wolfsiepen 13 an. Es wurde vereinbart, dass die Annahmefrist am 31.01.2018 abläuft. »Mit Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot von selbst, ohne dass es eines Widerrufs bedürfte.«

Im Notarvertrag ist unter C. IV.1.a) vereinbart, dass das eingeräumte lebenslange Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benutzung des Hauses Wolfsiepen 13 ins Grundbuch eingetragen wird.

Unter XI. weist der Notar darauf hin, »dass das Eigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht«.

Weil das Überlassungsangebot erloschen ist und weder das Wohnungsrecht noch der Sohn als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, ist zu schließen, dass die beabsichtigten Vereinbarungen nicht zustande gekommen sind.

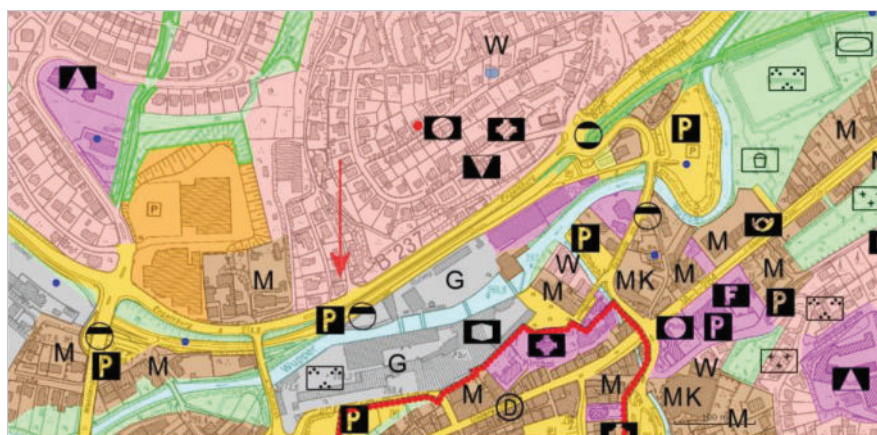
Nach Auskunft der Stadtverwaltung war Anfang 2020 für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen. Weil es für eine Änderung dieses Zustandes keinen Hinweis gibt, wurde auf eine erneute Baulastauskunft verzichtet.

Baurecht

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 „Wolsiepen-West“, rechtskräftig seit 24.07.2022, und innerhalb des Bebauungsplangebietes im Baugebiet WA 2 (siehe Abbildung 9). Für dieses Baugebiet ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit höchstens zweigeschossiger Einzel- oder Doppelhausbebauung (ED) festgesetzt. Es dürfen maximal 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden (GRZ 0,3). Die Geschossfläche darf 60 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten (GFZ 0,6). Es sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.

Abbildung 8
 Flächennutzungsplan,
 M ca. 1 : 10.000



© Oberbergischer Kreis 2018

Die Baugrenzen wurden dem Gebäudebestand angepasst. Weil das Flurstück 134 ebenfalls zum Eigentum gehört, wurde der Mindestgrenzabstand von 3 m nur an einer Stelle im Südosten unterschritten (siehe Abbildung 8).

Abbildung 9
 Bebauungsplan Nr. 114,
 M ca. 1 : 1.000



Auch die überbaute Fläche ist deutlich größer als festgesetzt. Bereits die Grundfläche des Wohnhauses überdeckt mit rd. 130 m² 44 % der Grundstücksfläche. Damit kommt auch eine Aufstockung des gesamten Wohngebäudes nicht in Betracht.

Seitliche Anbauten sind wegen der Grenzabstände nicht möglich.

Insgesamt erscheint es nahezu ausgeschlossen, die baulichen Anlagen nennenswert zu erweitern.

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.

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.

Weitere Vorgänge enthält die Bauakte auch zum Zeitpunkt der Aktualisierung Anfang 2025 nicht.

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. 19).

abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Wipperfürth teilte 2019 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.“

Auf Nachfrage im Januar 2025 stellte sich heraus, dass die Straße „Wolfsiepen“ in den letzten Jahren fast vollständig erstmalig hergestellt worden ist ³ und für das Bewertungsgrundstück die Kostenaufstellung von 2021 einen Erschließungsbeitrag von 5.800 € vorsieht. Wegen einiger offener Fragen werden die Beiträge wohl

³ Der Ausbau der Straße Wolfsiepen und des Fußwegs auf der Rückseite 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.

erst in ca. fünf Jahren fällig werden. Die Kosten werden bis dahin voraussichtlich um ca. 10 % steigen.

Der Barwert des wahrscheinlich zu zahlenden Beitrags wird als besonderes objektspezifisches Merkmal wertmindernd berücksichtigt. Er wird - abgezinst über fünf Jahre mit dem Liegenschaftszinssatz 1,25 % (Abzinsungsfaktor rd. 0,94) - geschätzt auf

$$5.800 \text{ €} * 1,10 * 0,94 =$$

$$5.997,20 \text{ €}$$

rd. **6.000 €**

Bauliche Anlagen

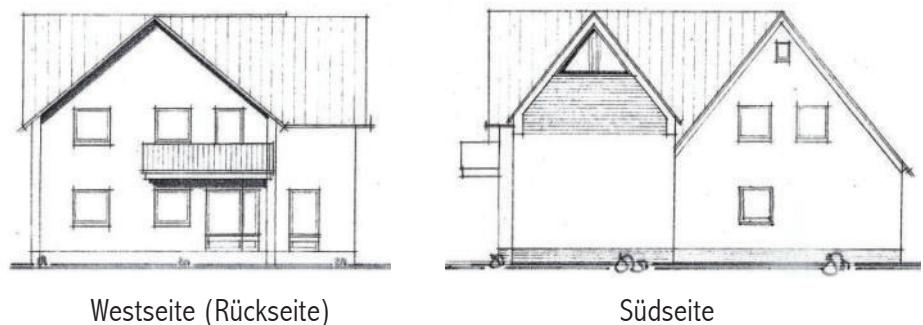
Vorbemerkung

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 Anfang 2020 konnten ein Zimmer im Spitzboden und sämtliche Zimmer im Dachgeschoss mit Ausnahme des Badezimmers nicht gesehen werden.

Eine für die Aktualisierung des Gutachtens wünschenswerte Innenbesichtigung kam Anfang 2025 nicht zustande. Sämtliche Angaben zur Ausstattung stammen deshalb aus der Innenbesichtigung vor fünf Jahren.

Abbildung 10 Ansicht



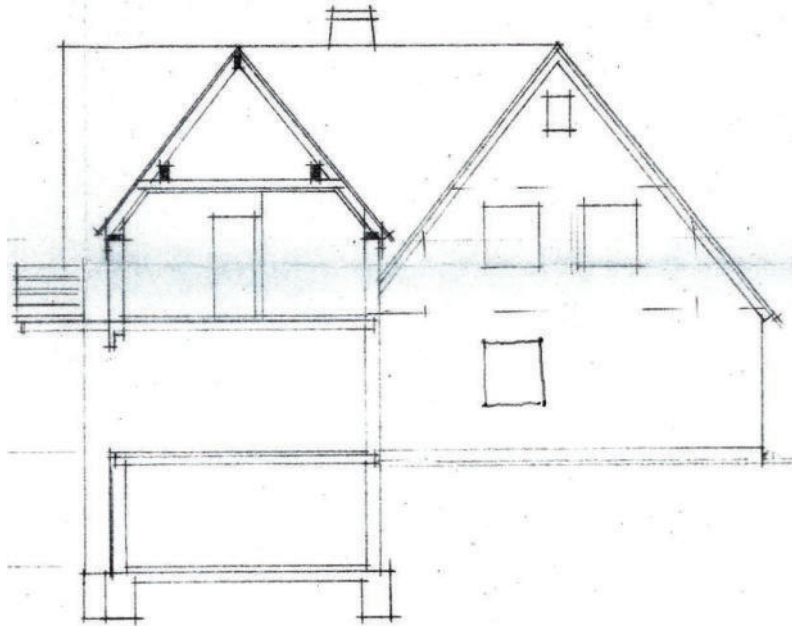
Grundrisszeichnungen (siehe Anlage 4)

Die Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Sie sind mit Bemaßung in Anlage 4 wiedergegeben.

Fotos

Ein Foto der straßenseitigen Ansicht befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1. Bei der Innenbesichtigung 2020 wurde die Anfertigung von Fotos nicht gestattet.

Abbildung 11
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 Beton-treppe 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. 2020 gab es noch einen Rechtsstreit darüber, ob die ungeteilte Doppelgarage vollständig zum ursprünglichen Grundstück gehört und teilweise auf das abgegebene Grundstück übergebaut ist. Tatsächlich wird die Hälfte der Garage vom Nachbarn genutzt.
- 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

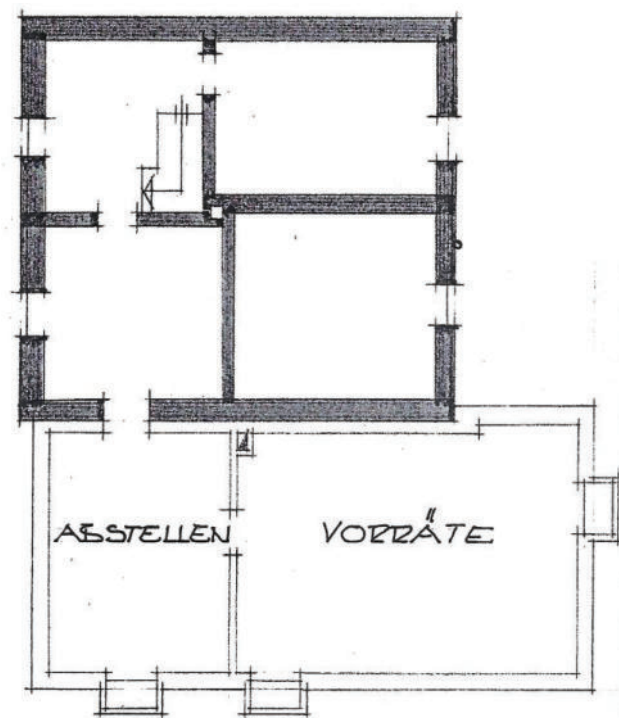
Nach Angaben des Eigentümers Anfang 2020 ist der Keller bei einem Starkregen sehr stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Inzwischen sind die Schäden beseitigt und im älteren Teil die Kellerböden einschließlich Isolierung erneuert worden.

Die Holztreppe ins Kellergeschoss wurde im Zuge der Sanierung des Wasserschadens abgebaut. 2020 war 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 12
Kellergeschoss,
M ca. 1 : 150



Besonderheiten des Erdgeschosses

Im Erdgeschoss wurden Anfang 2020 einige bauliche Änderungen vorgenommen: Die beiden straßenseitigen Räume im Altbau waren teilweise bereits als Büro hergerichtet. Dafür war der breite Durchgang zum größeren Raum im Anbau geschlossen worden. Dieser Raum war 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 wurden weiter-

hin als Küche und Wohnraum genutzt. Ebenso gab es 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 hatte als Tafeln verlegtes Vollholzparkett. Die Decke ist wie in der Küche mit furnierten Paneelen bekleidet. Die Spindeltreppe bestand aus Vollholz.

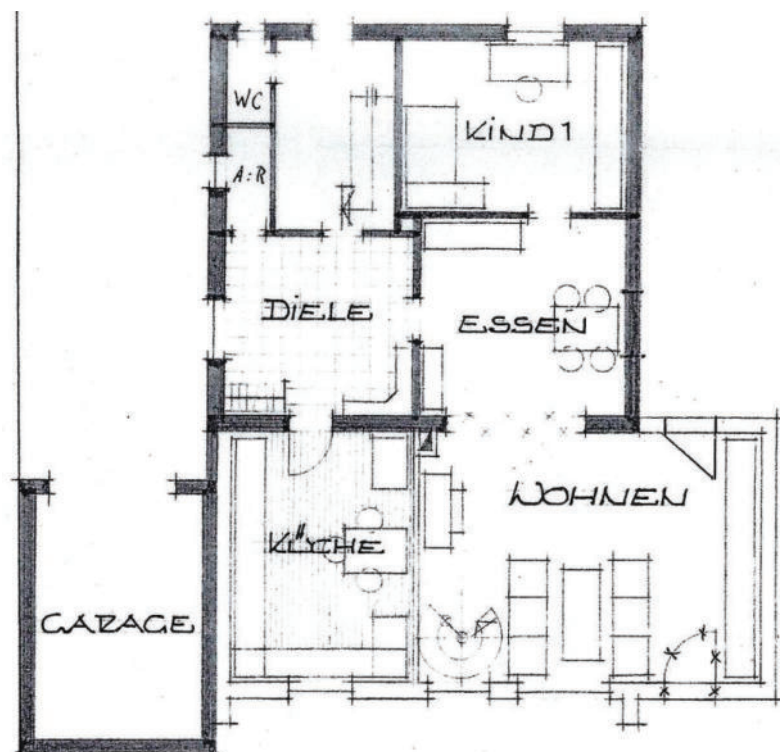
Der Büroraum in der Mitte hatte einen Bodenbelag aus Fertigparkett. Wände und Decken waren mit Raufaser bekleidet und weiß gestrichen.

Die Diele hatte einen Bodenbelag in Hirnholzoptik. Nach Angaben der Eigentümer bestand er aus Vollholz.

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

Die Hauseingangstür bestand aus Holzrahmen und vier gewölbten und getönten Glasscheiben (Butzenscheiben), die Innentüren sämtlich aus dunkel furnierten glatten Türblättern und dazu passenden Zargen.

Abbildung 13
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

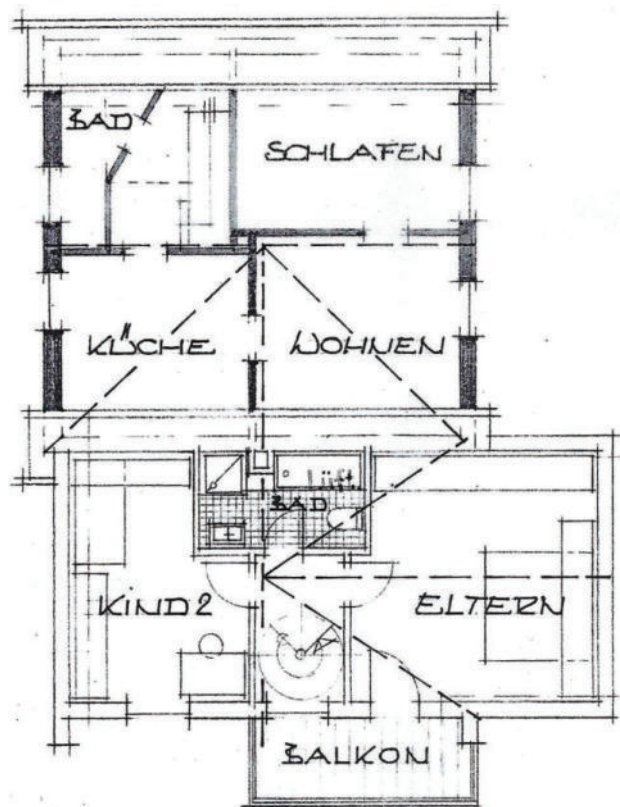
Nach Angaben des Sohns Anfang 2020 war der Spitzboden, solange er zurückdenken kann, ausgebaut. In der Bauakte sind keine Unterlagen zum Ausbau des Spitzbodens enthalten. Sehr wahrscheinlich wurde die Genehmigung des Ausbaus nie beantragt. Der Ausbau ist in der gegenwärtigen Form auch nicht genehmigungsfähig, weil ausreichende Rettungswege fehlen und die Räume nicht ausreichend hoch sind. Keines der Fenster im Spitzboden hatte auch nur annähernd die ausreichende Größe und die Innentreppe war mit knapp 60 cm Breite zu eng. Der größere Teil des ausgebauten Spitzbodens war höchstens ca. 2,2 m hoch und dies nur auf einem schmalen Streifen.

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

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

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

Abbildung 14
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 waren Anfang 2020 größtenteils neugestaltet worden. Die Aufenthaltsqualität im Freien ist dennoch eingeschränkt, weil das Grundstück von allen Seiten gut einsehbar ist. Das Grundstück kann vom höher gelegenen Gehweg an der Bundesstraße überblickt werden, aber auch vom Gehweg westlich des Hauses.

Zustand

Das Wohnhaus war Anfang 2020 befriedigend instandgehalten und gepflegt.

Nach der abgeschlossenen Sanierung des Wasserschadens im Kellergeschoss fanden Anfang 2020 Umbauarbeiten im Erdgeschoss statt. Es wird angenommen, dass diese inzwischen abgeschlossen sind.

Im Kellergeschoss war ein zusätzliches Badezimmer geplant. Ob die Planung realisiert wurde, ist ungewiss. Diese Planung wird deshalb hier nicht berücksichtigt.

Gegenwärtig ist die Zufahrt zur Garage nicht nutzbar. Sie ist offensichtlich im Zuge von Maßnahmen zur Grundstücksentwässerung abgegraben worden. Zur Wiederherstellung ist eine Fläche von rd. 40 m² aufzufüllen und zu befestigen. Die Kosten hierfür werden in Anlehnung an Schmitz et al. geschätzt auf ⁴

$$40 \text{ m}^2 * 89 \text{ €/m}^2 * 1,25 * 1,4 = \text{rd. } \mathbf{6.000 \text{ €}}$$

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifische Merkmal wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 26).

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde nach Angaben des Eigentümers 1936 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ist es demnach mehr als 80 Jahre alt.

Der Anbau, der etwa die Hälfte des heutigen Wohnhauses ausmacht, wurde um 1986 fertig gestellt und ist damit 39 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. Die ImmoWertV schreibt vor, für für Einfamilienhäuser eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren anzusetzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraus-

⁴ Schmitz et al., S. 241 „Wege, Plätze, Kfz-Stellplätze inklusive notwendiger Vorarbeiten, Oberbeläge und Randanschlüsse, Betonverbundsteinpflaster, einfach 89,00 €/m²“ wegen der erforderlichen Auffüllung und des Anschlusses an das Haus wird ein Zuschlag von 25 % vergeben. Preisstand II/2020 117,7 (2015 = 100). Die Baupreissteigerung für Wohngebäude zum Ende 2024 beträgt rd. 40 %.

sichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Für den neueren Anbau beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer

$$80 \text{ Jahre (GND)} - 39 \text{ Jahre (Gebäudealter)} = 41 \text{ Jahre}$$

Modernisierungen können die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern. Zur Beurteilung der Wirkung von Modernisierungen wird die Tabelle im Entwurf der ImmoWertA zur Anlage 2 der ImmoWertV „Ermittlung der Modernisierungspunktzahl“ herangezogen.

Im Altbau wurden im Zeitraum von 1980 - 2005 sowie 2019 werterhebliche Modernisierungen durchgeführt. Diese sind jedoch wie beispielsweise die zusätzliche Wärmedämmung des Daches um 1980 nur noch zu einem Teil anzurechnen. Das Gleiche gilt für die Modernisierung der Leitungssysteme und des Innenausbaus vor 20 Jahren sowie die Erneuerung der Heizung vor 15 Jahren. Die Wärmedämmung der Außenwände vor 30 Jahren und die Modernisierung von Fenstern und Türen vor 20 Jahren wirken kaum noch nach.

Tabelle 1
Modernisierungspunkte

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	gewählt
Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung	4	2	2	1	0,5
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0,5
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ⁵	1 bis 2				0,5

Summe der Modernisierungspunkte 3,5

Von den maximal 20 zu erreichenden Punkten setzen 8 Punkte die Verbesserung der Wärmedämmung von Dach und Außenwänden voraus. Solche Maßnahmen sind

⁵ grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

in der Vergangenheit nur rudimentär durchgeführt worden.

Für die erreichte Punktzahl ist in der ImmoWertA nach Ablauf der Gesamtnutzungsdauer eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer angegeben von ⁶

20 Jahre

Weil der Altbau mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren und der neuere Anbau mit einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren 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. In diesem Fall ist in der Anbau allerdings fast so groß wie der Altbau. Deshalb wird hier der Mittelwert aus beiden Restnutzungsdauern als maßgeblich angesetzt mit

30 Jahre

Das fiktive, maßgebliche Gebäudealter beträgt demnach

$$80 \text{ Jahre GND} - 30 \text{ Jahre RND} =$$

50 Jahre

und das fiktive maßgebliche Baujahr

$$2025 \text{ (Wertermittlungsstichtag)} - 50 \text{ Jahre (Gebäudealter)} = \quad \quad \quad \mathbf{1975}$$

Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

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

$$\mathbf{382 \text{ m}^2}$$

Die Garage hat eine Grundfläche von ⁷

$$\text{rd. } \mathbf{21 \text{ m}^2}$$

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

Wohnflächen

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

<u>Erdgeschoss</u>		<u>Dachgeschoss, 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

⁶ 3. Entwurf der Anwendungshinweise, Stand 22.12.2021, S. 72 ff.

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.

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>Dachgeschoss, 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 sind.
- Balkone werden üblicherweise mit einem Viertel bis zur 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.

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

Die in diesem Gutachten verwendete Wohnfläche beträgt:

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

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.

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 nach der ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24-26), anhand des Sachwertes (§§ 35-39) und anhand des Ertragswertes (§§ 27-34) 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 Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren hat der örtliche Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.
- Ein- und Zweifamilienhäuser können aber auch ganz oder teilweise vermietet und damit Erträge erzielt werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis weist differenzierte Vergleichsfaktoren aus: Für bis 1949 errichtete freistehende Einfamilienhäuser mit und ohne Einliegerwohnung unterscheidet er nicht nach Bodenwertniveaus.¹⁰ Dies scheint auf den ersten Blick eine gute Bewertungsgrundlage. Sie leidet jedoch an einem grundsätzlichen Mangel: Die Berechnungsvorschriften für die Vergleichswerte sind zwar gut geeignet, um den Durchschnitt zu ermitteln, sie bieten jedoch keine Handhabe, um die Abweichungen des spezifischen Bewertungsfalls vom Durchschnitt zu erfassen. Die erforderlichen Umrechnungskoeffizienten sind für den Oberbergischen Kreis noch nicht abgeleitet worden.

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab werden der Bodenwert dargestellt, weil er in beiden Verfahren benötigt wird, und die besonderen objektspezifischen Merkmale des Grundstücks, sofern sie wertrelevant sind.

⁹ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

¹⁰ GMB OBK 2024, S. 78

Besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale des Grundstücks bestehen in dem Barwert zukünftiger Erschließungsbeiträge in Höhe 6.000 € (siehe S. 14) und in den Kosten für die Wiederherstellung der Zufahrt zur Garage in Höhe von ebenfalls 6.000 € (siehe Seite 20).

$$6.000 \text{ €} + 6.000 \text{ €} = \mathbf{12.000 \text{ €}}$$

Dieser Betrag mindert den Verkehrswert in voller Höhe (siehe S. 40).

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenwert für die Richtwertzone mit dem zu bewertenden Grundstück an:

Bodenrichtwert	200 €/m ²
Nr.	5209123
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 für eine solche Wohnlage typische Bodenrichtwert wird hier als maßgeblich angesetzt mit (siehe S. 11)

175 €/m²

- Der zu erwartende Erschließungsbeitrag wird an anderer Stelle berücksichtigt (siehe S. 14).
- Das Wohngebäude ist freistehend 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 geringfügig geringer als die des Richtwertgrundstücks. Auch aus diesen Gründen muss der Bodenwert nicht angepasst werden.

- 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%. ¹¹ Im Bewertungsfall ist jedoch die geringe Größe des Grundstücks nachteilig. Auf einen Zuschlag wird deshalb verzichtet.

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks beträgt demnach

$$293 \text{ m}^2 * 175 \text{ €/m}^2 = 51.275 \text{ €}$$

rd. **51.000 €**

¹¹ GMB OBK 2024, S. 63 Der Gutachterausschuss gibt Empfehlungen nur bis zu einer Grundstücksgröße von 400 m². Allerdings steigen die Werte fast 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 – früher auch Marktanpassungsfaktoren genannt - der Sachwert abgeleitet.

Erst durch ggfs. erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgrößen

(siehe Anlage 5)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat Faktoren für das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ¹² Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität): ¹³

Die wesentlichen Modellparameter sind in Anlage 5 wiedergegeben. Herauszuheben ist:

- Der neu eingeführte Regionalfaktor zur Korrektur der Landes- und Ortsgröße wird mit 1,0 angesetzt.

¹² Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

¹³ GMB OBK 2024, S. 83

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.

NHK 2010

Der Ausgangswert für das Wohngebäude wird gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, 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 2
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	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

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.

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 bezogen auf die Basis 2010 = 1,00: ¹⁴

$$\text{III 2024} = \text{1,91}$$

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 hat.

Außerdem ist der Spitzboden vollständig ausgebaut. Über dessen Anrechnung findet sich in der ImmoWertA nichts. ¹⁵ Solange dies der Fall ist, wird empfohlen, die alten Werte der AGVGA zu verwenden. ¹⁶ Bei der vorliegenden Gebäudeart ist demnach ein Zuschlag von 5,5% - 10,5 % zu berücksichtigen. Maßgeblich sind die Dachneigung, die Giebelbreite und die Gebäudestandardstufe. Die Merkmale tendieren zu einem höheren Zuschlag von 9 %. Weil die Räume im Spitzboden ohne bauliche Änderungen nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind, wird der Zuschlag nur zu zwei Dritteln angerechnet (siehe S. 22).

Die Normalherstellungskosten sind wegen der Besonderheiten des Dachgeschosses und Spitzbodens umzurechnen mit dem Faktor

$$\text{1,06}$$

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 382 m² ermittelt (siehe S. 22). Es ergeben sich folgende Herstellungskosten:

$$382 \text{ m}^2 * 818 \text{ €/m}^2 * 1,91 * 1,06 = \text{rd. 633.000 €}$$

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.

$$(1.000 \text{ €} + 6 * 750 \text{ €/m}^2) * 1,91 = 10.505 \text{ €}$$

¹⁴ Seit Mai 2024 wird vom Statistischen Bundesamt die Entwicklung der Baupreise nur noch auf die Basis 2021 = 100 bezogen. Hiernach beträgt der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart für das 4. Quartal 2024 130,8 und bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 191,0.

¹⁵ ImmoWertA, S. 62 „Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Nummer 1.3 Abs. 2“

¹⁶ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren, Stand: Dezember 2023, S. 19

- Die Kosten der Überdachung des Hauseingangs werden geschätzt auf
 pauschal 4.000 €
 rd. **15.000 €**

Herstellungskosten der Garage

Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden üblicherweise mit 485 €/m² angesetzt. Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt 21 m² (siehe S. 22).

$$485 \text{ €/m}^2 * 21 \text{ m}^2 * 1,91 = \text{rd. } \mathbf{19.000 \text{ €}}$$

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. ¹⁷ Kleiber gibt als üblichen Anteil 3 – 5% an, Vogels für durchschnittliche Anlagen 5 – 7%. ¹⁸ Im verwendeten Modell ist als üblicher Anteil 5% genannt. Im Bewertungsfall wird der wegen geringen Grundstücksgröße der geringste Anteil von 4% angenommen.

$$(633.000 \text{ €} * 15.000 \text{ €} + 19.000 \text{ €}) * 0,04 = \text{rd. } \mathbf{27.000 \text{ €}}$$

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten des Wohnhauses	633.000 €
+ Herstellungskosten besonderer Bauteile	15.000 €
+ Herstellungskosten der Garage	19.000 €
+ Herstellungskosten der Außenanlagen	<u>27.000 €</u>
= Herstellungswert der baulichen Anlagen	694.000 €

Wertminderung wegen des Gebäudealters

Wertminderung wegen des Gebäudealters

In dem verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäudealter ist 50 Jahre (siehe S. 20 ff.).

¹⁷ 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.

¹⁸ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2 – 4%, aufwändige Anlagen: 8 – 12%

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 Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Alter von 50 Jahren beträgt die Alterswertminderung 62,5 %.

$694.000 \text{ €} * 0,625 =$

rd. **434.000 €**

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 3
Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	694.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	././ 434.000 €
+ Bodenwert (siehe S. 26)	<u>51.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert	311.000 €

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren benutzt (siehe S. 38).

3.2 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

- jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = jährlicher Reinertrag
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- * Kapitalisierung (Barwertfaktor: Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird gegebenenfalls marktangepasst. Ist dies - wie in den meisten Fällen - nicht erforderlich, ist der vorläufige Ertragswert gleichzeitig der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem Rohertrag handelt es sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV um die „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge“. Diese Erträge ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Gebäudeversicherung, Grundsteuern) werden Nettokaltmiete genannt.

Mietspiegel

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Für diese Abfrage wurden das maßgebliche Baujahr mit 1975, der Modernisierungsstand der Wohnungen mit 1990 - 1999, die Wohnungsgröße mit 142 m², das Vorhandensein eines Balkons sowie der neuzeitliche Standard der Elektroinstallation angenom-

men. Es wurden keine besonderen Ausstattungen angegeben. ¹⁹

6,5 €/m² ± 1,3 €/m²

Der angemessene Mietpreis für die gesamte Wohnfläche wird im ersten Schritt unter Berücksichtigung einer Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von 50 m² abgeleitet mit

6,75 €/m²

Als monatlicher Mietpreis für die Garage wird der mittlere Mietpreis im Oberbergischen Kreis angesetzt.

45 €

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2020/2021 gibt für Wipperfürth einen Schwerpunkt-mietpreis für nach 1948 fertig gestellte Wohnungen mit mittlerem Wohnwert von 5,75 €/m² an (einfacher Wohnwert 5,25 €/m²). Die Angaben beziehen sich auf 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt die durchschnittlich erzielten Mieten in freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit Bodenrichtwerten über 140 €/m² mit 5,8 €/m² bei einer Standardabweichung von 0,4 €/m² an. ²⁰

Selbst unter Einbeziehung von Mietpreissteigerungen erscheint der im ersten Schritt aus dem Mietspiegel abgeleitete Mietpreis überhöht. Der angemessene Mietpreis wird geschätzt auf

6,50 €/m²

Wohnraummiete

Die Wohnfläche wird auf Seite 22 mit 192 m² ermittelt. Es ergibt sich ein jährlicher Mietertrag von

192 m² * 6,50 €/m² * 12 Monate = 14.976 €

1 Garage * 45 € * 12 Monate = 540 €

rd. **15.520 €**

Jahresrohertrag

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

¹⁹ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

²⁰ GMB OBK 2024, S. 89

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 nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 20,5 % zu berücksichtigen.²¹

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr und für jede Garage oder einen ähnlichen Einstellplatz 39 € angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,205 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnungen und der Garagen angesetzt:

$$(2 \text{ Wohnungen} * 298 \text{ €} + 39 \text{ €}) * 1,205 = \text{rd. } 770 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche und 88 € für jeden Einstellplatz zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$(192 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 88 \text{ €}) * 1,205 = \text{rd. } 2.810 \text{ €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 2% des Rohertrags angenommen.

$$15.520 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 310 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

3.890 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 25 % am Jahresrohertrag.

²¹ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Dezember 2024 = 120,5 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

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%.

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 Liegen- schaftszinssatz (LZS)

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt für freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einem Bodenwert über 140 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,7% mit einer Standardabweichung von $\pm 0,6\%$ 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 0,1% und 1,3% liegt. ²²

Das zu bewertende Wohnhaus hat eine größere Wohnfläche als durchschnittliche Einfamilienhäuser und eine abgeschlossene Einliegerwohnung. Für Zweifamilienhäuser gibt der örtliche Gutachterausschuss den Liegenschaftszinssatz mit 1,4% und einer Standardabweichung von 0,4% an, allerdings unabhängig vom Bodenwert.

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

1,25 %

²² GMB OBK 2024, S. 89

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 $n = \text{RND}$

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 4 Ertragswert

Rohertrag	15.520,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./ 3.890,00 €/Jahr
= Reinertrag	11.630,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	./ 637,50 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	10.992,50 €/Jahr
* Barwertfaktor (1,25 %, 30 Jahre)	* 24,889
= Gebäudeertragswert	273.592,33 €
+ Bodenwert (siehe S. 26)	51.000 €
= Ertragswert	rd. 325.000 €

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 Wiederherstellung der Zufahrt zur Garage und der Barwert zu erwartender Erschließungsbeiträge werden geschätzt auf 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. Insofern handelt es 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 des Grundstücks (S. 33 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgroßen (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 des Grundstücks (S. 28 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.

Marktanpassung des Sachwertes

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für den ermittelten vorläufigen Sachwert von 311.000 € für Grundstücke mit einem Bodenrichtwert über 140 €/m² einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,11 an.²³ Dieser Durchschnittswert ist gegebenenfalls sachverständig anzupassen. Das Bewertungsgrundstück hat u.a. kleinräumige Lagenachteile (siehe S. 11). Dies erhöht das wirtschaftliche Risiko. Weil die Kaufpreise häufig um ±10% vom Durchschnittswert abweichen, wird ein Abschlag vorgenommen und der Sachwertfaktor angesetzt mit

1,05

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$311.000 \text{ €} \cdot 1,05 =$$

rd. **327.000 €**

²³ GMB OBK 2024, S. 84

Plausibilitätskontrolle

Es wurden folgende Werte für das Grundstück ermittelt:

marktangepasster Sachwert	327.000 €
Ertragswert	325.000 €

Der marktangepasste Sachwert und der Ertragswert liegen nahe beieinander und bestätigen sich damit gegenseitig. Sie werden deshalb als plausibel angenommen.

Weil das Grundstück samt baulichen Anlagen mehrere Abweichungen vom Üblichen aufweist und auch kein reines Einfamilienhaus ist, wird der Verkehrswert als Mittelwert aus beiden ermittelten Werten abgeleitet. Er wird angesetzt mit

$$(327.000 \text{ €} + 325.000 \text{ €}) / 2 = \quad \quad \quad \mathbf{326.000 \text{ €}}$$

Überprüfung anhand des Vergleichswertes

Der örtliche Gutachterausschuss hat Vergleichswerte für freistehende Einfamilienhäuser mit und ohne Einliegerwohnungen der Baujahre 1850-1949 abgeleitet. ²⁴ 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. 25). Zur Überprüfung der Größenordnung wird der Vergleichswert ohne Erläuterungen und ohne sachverständige Einordnung berechnet.

maßgebliches Baujahr 2023 – 1975	*	-202,9 =	rd. -10.000
192 m² Wohnfläche	*	867,6 =	rd. 167.000
200 €/m² Bodenrichtwert	*	687,7 =	rd. 136.000
293 m² Grundstücksfläche	*	49,1 =	rd. 14.000
Konstante			rd. <u>-3.000</u>
Vergleichswert			304.000

Der Vergleichswert liegt nur 7 % unter dem abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt damit seine Größenordnung.

unterjährige Anpassung des Verkehrswertes

Der späte Wertermittlungstichtag verlangt eine Korrektur des Verkehrswertes.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis hat eine Pressemitteilung über die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2024 herausgegeben, in der es heißt: „Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... sind im Mittel um 5 % gestiegen. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert ... bei rd. 350.000 Euro (+3 %), im Mittelkreis bei rd. 275.000 Euro (+10 %) und im Südkreis bei rd. 240.000 Euro (+3 %).“

Es wird geschätzt, dass das der Verkehrswert aufgrund der nicht mehr zutreffenden Datengrundlage um einen Zuschlag von 5 % korrigiert werden muss. Der Verkehrswert wird deshalb geschätzt auf

$$326.000 \text{ €} * 1,05 = \quad \quad \quad 342.300 \text{ €}$$

²⁴ GMB OBK 2024, S. 78

Der Verkehrswert wird außerdem gerundet, weil eine Innenbesichtigung in neuerer Zeit nicht möglich war und damit die Informationslage unsicher ist.

340.000 €

**besondere objekt-
spezifische Merkmale**

Die besonderen objektspezifischen Merkmale des Grundstücks bestehen im Barwert der in absehbarer Zeit zu zahlenden Erschließungsbeiträge und der Kosten für die Wiederherstellung der Zufahrt zur Garage in Höhe von insgesamt 12.000 € (siehe S. 26). Der vorläufige Verkehrswert wird um diesen Betrag gekürzt. Der Verkehrswert beträgt demnach

340.000 € – 12.000 € =

328.000 €

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, Wolsiepen 13, 293 m² groß) zum Wertermittlungsstichtag 10. Februar 2025. Geschätzt auf

328.000 €

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

Köln, 13. Februar 2025

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf