



Amtsgericht Olpe
Bruchstraße 36

57462 Olpe

Thomas Feldmann

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für bebaute und unbebaute
Grundstücke, für Mieten und
Pachten und für Schäden
an Gebäuden
Mitglied im Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis
Olpe

Martinstraße 19-21
57462 Olpe
Telefon 02761-8276006
Telefax 02761-1712
info@feldmann-sv.de
www.feldmann-sv.de

Datum: 6. Dezember 2021
AZ-AG: 012 K 009/21
AZ-SV: 308/2021

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstücks
**D-57489 Drolshagen-Beul, Heerstraße 47
und sonstigen Flächen**

Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

<u>BV1 (Flurstück 197):</u>	<u>51.000,00 €</u>
<u>BV2 (Flurstück 643):</u>	<u>104.000,00 €</u>
<u>BV4 (Flurstück 743):</u>	<u>37.000,00 €</u>
<u>BV 5 (Flurstück 744):</u>	<u>20.000,00 €</u>
<u>BV6 (Flurstück 658):</u>	<u>4.000,00 €</u>
<u>BV7 (Flurstück 666):</u>	<u>1.000,00 €</u>
<u>BV8 (Flurstück 659):</u>	<u>6.000,00 €</u>
<u>BV10 Flurstück 330):</u>	<u>6.000,00 €</u>
<u>BV11 (Flurstück 918):</u>	<u>150.000,00 €</u>
<u>Summe:</u>	<u>379.000,00 €</u>

Ausfertigung: Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 65 Seiten einschließlich Anlageseiten.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Bewertungsgrundlagen	3
2.	Literaturverzeichnis	3
3.	Vorbemerkung	4
4.	Allgemeine Angaben	4
5.	Grundstück	5
5.1.	Lagemerkmale	5
5.1.1.	Makrolage	5
5.1.2.	Mikrolage	5
5.2.	Demografische Entwicklung/Lagemerkmale	6
5.3.	Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarten, Anlagen 6-8)	6
5.4.	Erschließung	6
5.5.	Öffentliche Förderung	7
5.6.	Entwicklungsstufe des Grund und Bodens	7
5.7.	Flächennutzungsplan	7
5.8.	Bebauungsplan	7
5.9.	Grundbuch	7
5.10.	Zulässigkeit des Bauvorhabens	8
5.11.	Baulastenverzeichnis	8
5.12.	Denkmalschutz	8
5.13.	Wasserschutz	8
5.14.	Altlasten	8
5.15.	Immissionen	9
5.16.	Privatrechtliche Situation	9
6.	Objektbeschreibung / Außenanlagen	9
6.1.	Objektart	9
6.2.	Baujahr	9
6.3.	Nutzung	9
6.4.	Flächen- und Maßangaben	9
6.4.1.	Bebaute Fläche	9
6.4.2.	Bruttogrundfläche	9
6.4.3.	Wohnfläche	9
6.4.4.	Nutzflächen	9
6.5.	Grundrissgestaltung/Aufteilung	10
6.6.	Ausführung und Ausstattung: Wohnhaus	10
6.7.	Technische Ausstattung	10
6.8.	Energieausweis/Energetische Maßnahmen: Wohnhaus	11
6.9.	Außenanlagen	12
6.10.	Bauschäden/Baumängel	12
6.11.	Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung	12
6.12.	Stall	12
6.13.	Werkstattgebäude	12
6.14.	Silo	12
7.	Verkehrswert	12
7.1.	Verkehrswertdefinition	12
7.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung	13
8.	Berechnungen	14
8.1.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	14
8.2.	Bodenwertermittlung	15
8.3.	Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen: Wohnhaus	15
8.4.	Sachwertberechnung: Wohnhaus	23
8.5.	Verkehrswertfeststellung mit Begründung	24

1. Bewertungsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- (2) Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- (3) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- (4) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR, 2. Teil 2006)
- (5) Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
- (6) Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- (7) Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015

2. Literaturverzeichnis

- (1) Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9., aktualisierte Auflage 2020
- (2) Petersen
Verkehrswertermittlung von Immobilien
- (3) Simon, Reinhold, Simon
Wertermittlung von Grundstücken
5. Auflage
- (4) GuG-Fachliteratur und GuG-Kalender 2021
- (5) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2018
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
23. Auflage
- (6) Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2018
Ein- u. Mehrfamilienhäuser
21. Auflage
- (7) Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Kleiber
9., aktualisierte Auflage 2020
- (8) Kleiber-Digital
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
www.kleiber-digital.de

3. Vorbemerkung

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Wohnhaus mit angebautem Stall, einem separaten Werkstattgebäude, einem Silo (Speicher für Schüttgüter) in dem früher Schotter gelagert wurde und Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Insbesondere konnten das Wohnhaus und der Stall nicht eingehend besichtigt werden, da die Menge an Unrat und Müll dies technisch nicht zuließen. Außerdem verbot ein gewisser Eigenschutz eine genauere Besichtigung. Zusätzlich ist die Bauakte wenig informativ und umfangreich, so dass einige Angaben im Gutachten auf Annahmen bzw. Schätzungen basieren.

4. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Bruchstraße 36 57462 Olpe
Auftrag vom:	08.09.2021
Eigentümer gem. Grundbuch:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Art des Bewertungsobjekts:	Wohnhaus mit angebautem Stall, Silo, Werkstattgebäude und Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Objektadresse:	Heerstraße 47, 57489 Drolshagen
Grundbuch:	Grundbuch von Bleche, Blatt 1484
Katasterangaben:	BV 1: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 197, Betriebsfläche, Am Beul, Größe 3.420 m ² BV 2: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 643, Acker-Grünland, Grünland, Betriebsfläche, Unland, Am Beul, Größe 17.952 m ² BV 4: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 743, Freifläche, Heerstraße, Größe 822 m ² BV 5: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 744, Betriebsfläche, Weg, Am Beul, Größe 553 m ² BV 6: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 658, Ackerland, Am Beul, Größe 75 m ² BV 7: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 666, Unland, Am Beul, Größe 157 m ² BV 8: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 659, Gebäude- und Freifläche, Heerstraße, Größe 126 m ² BV 10: Gemarkung Bleche, Flur 14, Flurstück 330, Waldfläche Brantholz, Größe 5.057 m ² BV 11: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 918, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Betriebsfläche, Heerstraße 47, Größe 22.625 m ²

Arbeitsunterlagen und Auskünfte:	<ol style="list-style-type: none">1. Grundbuchauszug2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster3. Baulastenauskunft des Kreis Olpe4. Bauakte des Kreis Olpe5. Auskunft über Erschließungs- und Anliegerbeiträge der Stadt Drolshagen6. Auskunft über Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Drolshagen7. Grundstücksmarktbericht 2021 – Kreis Olpe
Tag der Ortsbesichtigung:	04.11.2021 und 30.11.2021
Wertermittlungsstichtag:	04.11.2021
Qualitätsstichtag:	04.11.2021
Teilnehmer am Ortstermin:	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <p>Herr Thomas Feldmann (Sachverständiger)</p>

5. Grundstück

5.1. **Lagemerkmale**

5.1.1. **Makrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein-Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Der Kreis Olpe hat insgesamt ca. 139.400 Einwohner und eine Fläche von 710,81 km². Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Mittelständische und überregional tätige Betriebe verschiedener Branchen sind die Stützpfiler des wirtschaftlichen Geschehens der Region. Hierzu gehören Metallgießereien, Rohrziehereien, Gesenkschmieden, Armaturenfabriken, Automobilzulieferer, Maschinenfabriken sowie Betriebe für elektronische Erzeugnisse. Außerdem gibt es zahlreiche Betriebe und Firmen des Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsgewerbes.

Aufgrund der Lage im Sauerland mit seinen Bergen, Seen und Wäldern ist der Tourismus für den Kreis Olpe ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor. Durch die Nähe zum Ruhrgebiet (Dortmund 75 km) und die Nähe zu Holland wird die Region gerne als Naherholungsziel genutzt.

Die Stadt Drolshagen besteht aus 58 Ortschaften, von einzelnen Gehöften über Dörfer mit wenigen Häusern bis hin zum Zentralort Drolshagen. Die Stadt Drolshagen hat ca. 12.100 Einwohner und liegt im westlichen Bereich des Kreises Olpe.

5.1.2. **Mikrolage**

Das Objekt liegt im nordwestlichen Teil von Drolshagen im Ortsteil Beul. Beul hat ca. 76 Einwohner. Das Zentrum von Drolshagen ist ca. 10 Autominuten entfernt. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als befriedigend einzustufen.

Kindergärten und eine Grundschule sind in Drolshagen vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in Drolshagen und Olpe. Die Universität Siegen ist ca. 30 Autominuten entfernt.

Beul verfügt über keinen Einzelhandel. Der Bedarf des täglichen Lebens muss in Drolshagen gedeckt werden. Ein Discounter ist in ca. 7 Autominuten zu erreichen.

5.2. Demografische Entwicklung/Lagemerkmale

Die demographische Entwicklung der gegenwärtigen Bevölkerung ohne Betrachtung der Zu- und Abwanderungen (Analysevariante oder natürliche Bevölkerungsentwicklung) würde bis zum Jahr 2030 zu einer Bevölkerungsabnahme führen. Die in Zukunft zu erwartenden Wanderungsverluste werden den „natürlichen“ Bevölkerungsrückgang weiter verstärken. Die Wohnbevölkerung des Kreis Olpe nimmt bis 2030 ab. Die Differenzierung nach den verschiedenen Altersgruppen im Kreis Olpe zeigt, dass die jüngeren Altersgruppen, die heute am stärksten besetzt sind, an Bedeutung verlieren. Zuwächse haben nur die älteren Jahrgänge (60 bis 80-Jährige und über 80-Jährige) zu erwarten. Dabei wird die Gruppe der 60 bis 80-Jährigen im Jahr 2030 auf dem ersten Platz liegen.

Für den Wohnungsmarkt im Kreis Olpe sind von dieser Bevölkerungsentwicklung starke Veränderungen zu erwarten. Die jüngeren Altersgruppen, die die mobileren und damit auch auf dem Wohnungsmarkt nachfragestärkeren Bevölkerungsgruppen sind, nehmen im Kreis Olpe deutlich ab. Bis zum Jahr 2050 wird sich diese Entwicklung beschleunigt fortsetzen¹.

5.3. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarten, Anlagen 6-8)

BV 1: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 197, Betriebsfläche, Am Beul, Größe 3.420 m². Landwirtschaftliche Betriebsfläche, leicht nach Nordosten abfallend.

BV 2: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 643, Acker-Grünland, Grünland, Betriebsfläche, Unland, Am Beul, Größe 17.952 m². Steinbruch und Unland.

BV 4: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 743, Freifläche, Heerstraße, Größe 822 m². Grundstück im Bereich der Außenbereichssatzung Beul mit Aufwuchs (Fichten).

BV 5: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 744, Betriebsfläche, Weg, Am Beul, Größe 553 m². Wegefläche

BV 6: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 658, Ackerland, Am Beul, Größe 75 m². Grundstück im Bereich der Außenbereichssatzung Beul mit Aufwuchs (Fichten).

BV 7: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 666, Unland, Am Beul, Größe 157 m². Grundstück im Bereich der Außenbereichssatzung Beul.

BV 8: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 659, Gebäude- und Freifläche, Heerstraße, Größe 126 m². Grundstück im Bereich der Außenbereichssatzung Beul mit Aufwuchs (Fichten).

BV 10: Gemarkung Bleche, Flur 14, Flurstück 330, Waldfläche Brantholz, Größe 5.057 m²: Waldfläche, stark nach Südwesten abfallend.

BV 11: Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 918, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Betriebsfläche, Heerstraße 47, Größe 22.625 m². Teile des Grundstücks liegen in der Außenbereichssatzung Beul. Ansonsten handelt es sich um landwirtschaftliche Betriebsflächen und Grünland.

5.4. Erschließung

Straße: Die „Heerstraße“ ist ausgebaut mit einer Fahrbahn aus Asphalt. Gehwege sind im Bereich des Bewertungsobjekts beidseitig vorhanden.

Versorgung: Anschluss an das öffentliche Wasser- und Stromnetz.

Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Erschließungsbeiträge (BauGB), Straßenbaubeiträge (KAG NRW), Kanalanschlussbeitrag (KAG NRW) und Wasseranschlussbeitrag (KAG NRW) sind nicht mehr zu zahlen².

¹ Quelle: Die demografische Entwicklung des Kreis Olpe bis 2025/2030, Planquadrat Dortmund vom Januar 2012

² lt. Auskunft der Stadt Drolshagen vom 19.10.2021

5.5. Öffentliche Förderung

Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

5.6. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Teile des Flurstücks 918 und 744 und die Flurstücke 743, 658 und 659 befinden sich innerhalb der Außenbereichssatzung Beul und sind daher als baureifes Land einzustufen. Die restlichen Flurstücke sind den land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen.

5.7. Flächennutzungsplan³

Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstücke 197, 643, 658, 659, 666, 743 und 744 werden im Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen als Fläche für Landwirtschaft (LN) dargestellt. Der disponible Bereich zwischen den Weilern Hammerteich und Beul wird im Flächennutzungsplan teilweise als Fläche für Ausgrabungen dargestellt und teilweise durch die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB überlagert.

Gemarkung Bleche, Flur 14, Flurstück 330 wird im Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen als Fläche für Wald (FN) dargestellt.

5.8. Bebauungsplan⁴

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit ist das Gebiet zum Stichtag planungsrechtlich nach nach § 35 BauGB „Außenbereich“ zu beurteilen.

Teile der Grundstücke liegen im Bereich einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB (siehe Anlage 15).

5.9. Grundbuch

Es bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuch von Bleche, Blatt 1484:

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1		Bleche	6	197	Betriebsfläche, Am Beul		34	20
2		Bleche	6	643	Acker-Grünland, Grünland, Betriebsfläche, Unland, Am Beul	1	79	52
4		Bleche	6	743	Freifläche, Heerstraße		8	22
5		Bleche	6	744	Betriebsfläche, Weg, Am Beul		5	53
6		Bleche	6	658	Ackerland, Am Beul			75
7		Bleche	6	666	Unland, Am Beul		1	57
8		Bleche	6	659	Gebäude- und Freifläche, Heerstraße		1	26
10		Bleche	14	330	Waldfläche, Brantholz		50	57
11	3, 9	Bleche	6	918	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Betriebsfläche, Heerstraße 47	2	26	25

Abteilung II:

lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
2	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Olpe, 012 K 009/21). Eingetragen am 29.04.2021.

³ lt. Auskunft der Stadt Drolshagen vom 05.10.2021

⁴ lt. Auskunft der Stadt Drolshagen vom 05.10.2021

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind – in aller Regel – nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Fazit: Es sind keine wertbeeinflussende Rechte vorhanden.

5.10. Zulässigkeit des Bauvorhabens

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der Bauleitplanung wurde nur teilweise geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen gegeben ist.

5.11. Baulastenverzeichnis⁵

Auf den Grundstücken sind keine Eintragungen vorhanden.

5.12. Denkmalschutz⁶

Denkmalschutz besteht nicht.

5.13. Wasserschutz⁷

Das Objekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

5.14. Altlasten

Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Folgende Auskunft wurde mir vom Kreis Olpe erteilt:

„Der Kreis Olpe hat im gesamten Kreisgebiet Altablagerungen und Altstandorte erfasst. Nach meinen bisherigen Informationen kann ich zu Ihrer Anfrage folgende Auskunft geben: wie die Erfahrungen im Bereich der Altlastenbearbeitung zeigen, ist auf den Standorten in Abhängigkeit zu den jeweiligen Wirtschaftszweigen regelmäßig mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, während bei anderen Wirtschaftszweigen solche Belastungen nur bei einem Teil der zugeordneten Betriebe oder unter bestimmten Voraussetzungen zu erwarten sind. Aus diesem Grund wurde vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz eine Arbeitshilfe zur Einteilung der Branchen in Erhebungsklassen erstellt. Für die Altlastenbearbeitung sind die Erhebungsklassen 1 und 2 relevant. Die Erhebungsklasse 1 umfasst Branchen, bei denen aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen regelmäßig Verunreinigungen zu erwarten sind. Bei diesen Standorten besteht nach der branchenspezifischen Grundstücksnutzung der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. In die Erhebungsklasse 2 sind Branchen eingestuft, bei denen nur in einzelnen Fällen unter bestimmten Betriebsbedingungen Verunreinigungen festgestellt worden sind. Bei diesen Standorten wird aufgrund der branchenspezifischen Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen.“

Auf den von Ihnen angefragten Grundstücken Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstücke 197, 643, 666, 744 und 918 befand bzw. befindet sich ein Steinbruch/Gewinnung von Natursteinen. Dabei handelt es sich um einen Betrieb der Erhebungsklasse 2. Aufgrund dieser Nutzung wird die Fläche von der unteren Bodenschutzbehörde aktuell zwar nicht als altlastenverdächtig eingestuft. Verunreinigungen des Bodens können, besonders in den Betriebsbereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wurde, jedoch nicht

⁵ lt. Auskunft des Kreis Olpe vom 04.10.2021

⁶ gem. Internetrecherche

⁷ gem. Internetrecherche

ausgeschlossen werden. Bei einer sensibleren Nutzung (z. B. Wohnbebauung) müsste die Unbedenklichkeit zuvor geklärt werden.

Für die angefragten Grundstücke Gemarkung Bleiche, Flur 6, Flurstücke 658, 659 und 743 liegen mir derzeit keine Erkenntnisse über Verunreinigungen des Bodens vor.“

Es handelt sich im Bereich des Steinbruchs somit um eine Erhebungsfläche aufgrund der Nutzung. Als altlastenverdächtig wird die Fläche jedoch nicht eingestuft. Daher wird in diesem Wertgutachten davon ausgegangen, dass Altlasten nicht bestehen.

5.15. Immissionen

Keine Besonderheiten

5.16. Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Rechte bestehen wie in Punkt 5.9. beschrieben. Ob sonstige Rechte (z.B. nicht eingetragene Rechte, Nachbarrechte etc.) bestehen, konnte nicht geklärt werden. Es wird davon ausgegangen, dass solche Rechte nicht bestehen.

Mietvertragliche Bindungen bestehen laut Aussage der Eigentümer nicht.

6. Objektbeschreibung / Außenanlagen

6.1. Objektart

Eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit angebautem Stall, Silo, Werkstattgebäude, Betriebsflächen und Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

6.2. Baujahr

Wohnhaus: ca. 1948

Stallanbau: ca. 1967

Silo: ca. 1965

Werkstattgebäude: ca. 1980

6.3. Nutzung

Das Wohnhaus wird teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Das Werkstattgebäude wird als Lagerfläche und der Stall und das Silo werden nicht genutzt.

6.4. Flächen- und Maßangaben

Vorbemerkung: Die Flächen wurden teilweise der Bauakte, teilweise der Liegenschaftskarte entnommen und teilweise selbst berechnet bzw. geschätzt. Sie weichen zum Teil von den bestehenden DIN-Vorschriften ab und dienen nur dieser Wertermittlung.

6.4.1. Bebaute Fläche

Wohnhaus mit Stall: ca. 375 m²

Werkstattgebäude: ca. 133 m²

Silo: ca. 92 m²

6.4.2. Bruttogrundfläche

Wohnhaus: ca. 392 m²

Stall: ca. 304 m²

Werkstattgebäude: ca. 133 m²

6.4.3. Wohnfläche

Wohnhaus: ca. 187 m²

6.4.4. Nutzflächen

Stall: ca. 137 m²

Werkstattgebäude: ca. 120 m²

Silo: ca. 83 m²

6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung

Wohnhaus: dem Alter entsprechende Aufteilung.

6.6. Ausführung und Ausstattung: Wohnhaus⁸

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundament:	Vermutlich Bruchsteinfundamente
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Außenputz, Faserzementschiefer, Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken:	Über KG: Stahlbetondecke Über EG: Vermutlich Holzbalkendecke Über DG: Vermutlich Kehlbalkenlage
Treppen:	Im Innenbereich Holztreppe; Außentreppe massiv
Dach:	Dachkonstruktion: Vermutlich Pfettendach Dachform: Satteldach mit Quergiebel und Schleppdach Dacheindeckung: Faserzementplatten Dachentwässerung: Außenliegende Dachentwässerung mit Dachrinnen und Regenabfallrohren vermutlich aus Zinkblech
Fenster/Rolläden:	Teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung Rolläden sind teilweise vorhanden
Türen:	Holztüren und -zargen, im KG einfache Brettertüren
Bodenbeläge:	Keramische Platten, Teppichböden, PVC
Wände u. Decken:	Überwiegend Tapete mit Anstrich, Decken teilweise mit Holzpaneelen verkleidet
Sanitärausstattung:	Separates WC im EG Bad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, Bidet und WC im DG Separates WC im DG
Sonstiges:	Hühnerstall, Loggia/Balkon, Garage

6.7. Technische Ausstattung

Heizung:	Pelletheizung im Wohnhaus Der Stall in nicht beheizt
Warmwasser:	Dezentral elektrisch
Wasser:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer
Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Standardinstallation aus dem Baujahr

⁸ Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von innen und außen, der Bauakte und den Angaben der Eigentümer.

6.8. Energieausweis/Energetische Maßnahmen: Wohnhaus

Für das zu bewertende Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Zur Erläuterung: Der Energieausweis wurde ab 01. Juli 2008 stufenweise nach Gebäudeart und Baualter verpflichtend. Der Eigentümer muss bei Vermietung und Verkauf seiner Immobilie den Energieausweis potenziellen Mietern und Käufern zugänglich machen. Für Wohngebäude, die bis Ende 1965 fertig gestellt worden sind, sind die Ausweise ab dem 01. Juli 2008 und für später errichtete Wohngebäude ab dem 01. Januar 2009 Pflicht. Bis einschließlich zum 30. September 2008 bestand generelle Wahlfreiheit zwischen einem bedarfs- und einem verbrauchsbasierten Energieausweis. Danach gilt: Einen Bedarfsausweis braucht man für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die ein Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde. Es sei denn, beim Bau selbst oder durch spätere Modernisierung wird mindestens das Wärmeschutzniveau der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erreicht. In einem solchen Fall ist auch ein Verbrauchsausweis zulässig. Für alle anderen Bestandsgebäude besteht Wahlfreiheit. Für Neubauten sind bereits seit 2002 Bedarfsausweise vorgeschrieben.

Energetische Bauqualität

Der Energieverbrauch des Gebäudes ist nicht bekannt, ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Der Energieverbrauch ist vermutlich der Gebäudeklasse H – J zuzuordnen.

Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt:



A - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)

B – EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)

C - Niedrigenergiehaus: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche

D - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2007, die die EnEV-2002/2007 Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)

E - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV-2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

G - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

I - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung

J - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilungen.

6.9. Außenanlagen

Pflasterflächen, Treppen, unbefestigte Flächen, Strauchwerk, Bäume

6.10. Bauschäden/Baumängel

Das Objekt (Wohnhaus und Stall) befindet sich in einem desolaten Zustand. Alle Räume sind komplett vermüllt und zugestellt. Modernisierungen und Instandhaltungen sind, zumindest in den letzten 30 Jahren, nicht durchgeführt worden. Ebenso sind keine sonstigen Maßnahmen, wie z. B. Raumpflege etc., durchgeführt worden. Die Heizung ist defekt. Zurzeit ist eine notdürftige Pelletheizung installiert, um vor Frostschäden zu schützen. Die Elektroinstallation ist marode und entspricht nicht den technischen Vorgaben und ist, nach Auskunft der Eigentümer, ebenfalls defekt. Die beiden separaten WC's sind nicht nutzbar. Das Bad im DG wird noch genutzt. Das Dach und die Dachentwässerung sind abgängig. Teilweise sind Schäden an der Dachverschalung zu erkennen. Im Mauerwerk des Kellergeschosses sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass Schädlingsbefall (Nager) vorhanden ist.

6.11. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung

Das Wohnhaus mit Stall befindet sich in einem nicht mehr nutzbaren Zustand. Heizung und Sanitärbereich sind defekt bzw. nicht nutzbar. Räume sind aufgrund des Mülls nicht bewohnbar. Eine Marktfähigkeit wird in dem jetzigen Zustand als außerordentlich schlecht beurteilt.

6.12. Stall

Der Stall besteht aus einem zweigeschossigen (Tierhaltung und Heuboden), nicht unterkellerten, massiven Baukörper. Die Zwischendecke ist als Kappendecke ausgeführt. Die Dacheindeckung besteht aus Faserzementwellplatten. Im Erdgeschoss, im Bereich der Tierhaltung sind u. a. Betonspaltböden verbaut. Der Stall hat seine normale Gesamtnutzungsdauer weit überschritten und ist wirtschaftlich nicht mehr nutzbar.

6.13. Werkstattgebäude

Bei dem Werkstattgebäude handelt es sich um einen unbeheizten, eingeschossigen Mauerwerksbau mit Pultdach und Anbau. Das Gebäude ist mit Metallprofilen eingedeckt die starke Korrosion aufweisen und erneuert werden müssen. Das Dach wurde als Holzkonstruktion erstellt. Im vorderen Teil befinden sich zwei zweiflügelige Holztore. Zur Belichtung sind Glasbausteine verbaut. Innerhalb befindet sich eine Montagegrube.

6.14. Silo

Das Gebäude wurde aus massiven Beton erstellt. Das Walmdach ist eine Holzkonstruktion mit einer bituminösen Eindeckung. Im Bereich des Daches zeigen sich starke Schäden u. a. durch Feuchtigkeit. Das Silo steht auf Betonstützen. Der Gelände unterhalb des Silos wird durch eine Betonmauer gestützt. Im vorderen Bereich des Silos wurde eine Fläche in der Größe eines Tores herausgearbeitet. Augenscheinlich sind Silo und Stützen schief. Eine Standfestigkeitsuntersuchung durch einen Statiker wird dringend angeraten. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist nicht gegeben. Das Silo ist wirtschaftlich nicht mehr nutzbar und hat seine Gesamtnutzungsdauer weit überschritten.

7. Verkehrswert

7.1. Verkehrswertdefinition

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung

Nach § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand eines Bodenrichtwertes⁹, gelegentlich auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise ermittelt. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwertes oder der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks zu dem Richtwertgrundstück können sich aus z. B. dem Erschließungs-zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und der Grundstücksgestaltung ergeben.

Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung.

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Bei Objekten, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung und ihrer tatsächlichen Nutzung nicht auf Ertrag angelegt oder keines Ertrages fähig sind, bildet das Sachwertverfahren die Grundlage der Verkehrswertermittlung.

Die Gebäude sind als nicht ertragsorientiert anzusehen, daher wird das Sachwertverfahren angewandt. Das Werkstattgebäude wird zusätzlich aus ertragswirtschaftlicher Sicht betrachtet.

⁹ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für vergleichbare Grundstücke. Die zuständigen Gutachterausschüsse legen die Bodenrichtwerte fest und veröffentlichen diese.

8. Berechnungen

8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Grundstücksflächen

Die Flächen wurden dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster entnommen.

Bodenrichtwert (§ 10 ImmoWertV)

Es handelt es sich im Bereich der Außenbereichssatzung um richtwerttypische Grundstücke. Der angegebene Richtwert entspricht den heutigen Marktgegebenheiten. Aufgrund dessen wurde der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe ermittelte Bodenrichtwert verwendet. Eine weitere Anpassung ist nicht notwendig. Der Bodenrichtwert für diese Bereiche wurde mit 48,00 €/m² ermittelt. Die entsprechende Fläche des Flurstücks 918 wurde auf ca. 2.900 m² geschätzt (siehe Anlage 16). Ca. 2.550 m² des Flurstücks 918 (siehe Anlage 16) und das Flurstück 197, ca. 2.600 m² des Flurstücks 643 (siehe Anlage 17) und ca. 213 m² des Flurstücks 744 sind als Betriebsfläche einzustufen. Gemäß Grundstücksmarktbericht ist diese Fläche mit 15,00 €/m² bis 20,00 €/m² anzusetzen. Aufgrund der Größe und der Lage ist ein Wert von 15,00 €/m² angemessen und marktgerecht. Der Rest des Flurstücks 918 (17.175 m²) und ca. 7.400 m² des Flurstücks 643 (siehe Anlage 17) sind Grünland. Der Bodenrichtwert liegt hier bei 2,00 €/m². Dieser Wert ist anzupassen, da das Angebot solcher Flächen gering ist und eine dementsprechende Nachfrage vorliegt. Nach Rücksprache mit potenziellen Interessenten und dem zuständigen Ortslandwirt liegt die Spanne zwischen 2,10 €/m² und 2,50 €/m². Ein Ansatz von 2,30 €/m² ist als marktgerecht anzusehen.

Die Flurstücke 658, 659, 743 und ca. 340 m² des Flurstücks 744 liegen ebenfalls innerhalb der Ortsbereichssatzung. Auch hier ist der Bodenrichtwert mit 48,00 €/m² marktgerecht und angemessen. Bei dem Flurstück 743 ist noch eine Ruine einer Garage zu berücksichtigen. Der Rückbau wird grob überschlägig mit 2.500 € in Ansatz gebracht.

Das Flurstück 666 und ca. 7.952 m² des Flurstücks 643 sind als Fläche für Abgrabungen ausgewiesen. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist für derartige Flächen ein Wert von 6,00 €/m² anzusetzen. Eine weitergehende Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen.

Das Flurstück 330 ist eine forstwirtschaftliche Fläche. Die Fläche wurde vom einem Gutachter für forstwirtschaftlichen Flächen bewertet. Aufgrund der Größe der Fläche wurde kein Gutachten in Auftrag gegeben. Eine Stellungnahme des Gutachters wurde als ausreichend empfunden und mit den Parteien vor Ort abgeklärt. Die Stellungnahme lautet wie folgt:

„Stark geneigter bis steiler Südwestunterhang in Schluchtlage bei mäßiger Wasserversorgung; Bestockung: Fichte aus Pflanzung, 67-jährig, Ertragsklasse I,0; Bestockungsgrad 1,0; Wertziffer 3,0; Besonderheiten: Durchforstungsrückstand, vier abgängige Bäume am Südrand zur Straße; noch sichtbarer Lamettaeffekt im Bestand bei Erholung in der Vegetationsperiode 2021; Bei einer herkömmlichen Bewertung des Bestandes ergibt sich ein Bestandswert als reiner Bestandesabtriebswert in Höhe von ca. 10200 € je Hektar.

Die seit 140 Jahren zu erkennende Temperaturzunahme und die Ereignisse seit 2018 für unsere Region und weit darüber hinaus zeigen, dass die Fichte bei vernünftiger Würdigung keine Zukunft hat.

Bezogen auf den Bestand meine ich daher, dass hier mit einem deutlichen Abschlag beim Bestandswert vorzugehen ist. Die geringen Ausfälle am Südrand und der Gesamtzustand des Bestandes zeigen mir, dass er - gerade so - die Trockenperiode 18 bis 20 überstanden hat. Eine künftige Wiederholung kann ihm innerhalb von 6 Wochen den Rest geben.

Ein sachlich und rational handelnder Käufer kann nicht davon ausgehen, dass der Bestand weitere 4, 7 oder 20 Jahre erhalten bleibt. Er würde nach meiner Einschätzung sofort nach dem Erwerb das aktuell angezogene Holzpreinsniveau nutzen und den Bestand ernten. Die Zügigkeit des Vorgehens würde er versuchen, durch einen Abschlag beim Preis zu kompensieren.

Ich halte es für sachgerecht, den o.g. Bestandeswert von 10200 €/ha um 50 % pauschal zu kürzen und dies wegen der Risikobehaftung für die aufstockende Baumart und das daraus sich ergebende Holzpreisrisiko bei künftig auftretenden weiteren Großschäden.

Demzufolge ergäbe sich ein Waldwert aus dem Grund und Boden mit ca. 6000 €/ha und dem Bestandeswert in Höhe von ca. 5100 €/ha

- zusammen: 11100 €/ha.

Weitere grundstücksbezogene Zu- oder Abschläge sind aus meiner Sicht nicht geboten. Geringe Grundstücksgröße einerseits wird durch unmittelbare Erschließung seitens der B 55 mindestens aufgewogen.“

Bei einer Fläche von 5.057 m² ergibt sich somit ein Wert von rd. 5.600,00 €.

8.2. Bodenwertermittlung

Bestandsverzeichnis	Flur	Flurstück	Gesamtfläche	Teilfläche	€/m ²	Abzug	Summe
1	6	197	3.420 m ²	3.420 m ²	15,00 €		51.300,00 €
2	6	643	17.952 m ²	2.600 m ²	15,00 €		39.000,00 €
				7.400 m ²	2,30 €		17.020,00 €
				7.952 m ²	6,00 €		47.712,00 €
4	6	743	822 m ²	822 m ²	48,00 €	-2.500,00 €	36.956,00 €
5	6	744	553 m ²	340 m ²	48,00 €		16.320,00 €
				213 m ²	15,00 €		3.195,00 €
6	6	658	75 m ²	75 m ²	48,00 €		3.600,00 €
7	6	666	157 m ²	157 m ²	6,00 €		942,00 €
8	6	659	126 m ²	126 m ²	48,00 €		6.048,00 €
10	14	330	5.057 m ²	5.057 m ²			5.600,00 €
11	6	918	22.625 m ²	2.900 m ²	48,00 €		139.200,00 €
				2.550 m ²	15,00 €		38.250,00 €
				17.175 m ²	2,30 €		39.502,50 €

8.3. Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen: Wohnhaus¹⁰

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (§ 21 Absatz 1 ImmoWertV), z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können zu Grunde gelegt werden:

- vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind;

¹⁰ siehe auch ImmoWertV und Sachwertrichtlinie

- soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen;
- ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen.

Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Allgemeines: Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m²-BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer	1,0					15
Außentüren und Fenster	0,3	0,7				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,08

Die ermittelte Standardstufe gem. Modell AGVGA NRW des Bewertungsobjekts beträgt 2,08.

Haustyp gem. Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Das Objekt ist ein freistehendes, eingeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus mit Satteldach. Demnach wird das Objekt als Haustyp 1.01 eingestuft.

Kostenkennwert gem. NHK 2010

Außenwände	1 x 23% x 725	167 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 655	98 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,3 x 11% x 655 + 0,7 x 11% x 725	77 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 725 + 0,5 x 11% x 835	86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 725 + 0,5 x 11% x 835	86 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 725	36 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 835	75 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 725	65 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 725	44 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		734 €/m² BGF

Es ergibt sich ein Wert von 734,00 €/m²-BGF.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist zu berücksichtigen.

Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden) (2015=100) zugrunde gelegt.

Der aktuelle Baupreisindex beträgt 120,8 (2015=100). Um auf den Index 2010 zu kommen, muss der aktuelle Index durch den Index 2010 (2015=100) dividiert werden. Somit ergibt sich $120,8/100 = 1,208$.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachvertrichtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

Die Bruttogrundfläche wurde von mir auf Grundlage von Grundrisszeichnungen, der Bauunterlagen, des Liegenschaftskatasters und eigenen Berechnungen, in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, ermittelt.

Alterswertminderung

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

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

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Alterwertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Bei einem Baujahr 1948, einer Restnutzungsdauer von 14 Jahren (gem. Model AGVGA NRW) und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die Alterswertminderung rd. 83,00 %.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt.

Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Die übliche Restnutzungsdauer lässt sich durch Modernisierungen verlängern. Als Modernisierungen definiert § 6 Abs. 6 Satz 2 ImmoWertV beispielhaft „Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken“. Es wird ein fiktives Baujahr ermittelt. Zum Zwecke der Operationalisierung der Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Verfahren entwickelt, das mit Nr. 4.3.2 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR unter der Bezeichnung „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ in die Richtlinie aufgenommen worden ist und auf das zurückgegriffen werden „kann“. Das Modell soll analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden können¹¹.

Modernisierungen wurden nicht vorgenommen. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren (gem. Modell der AGVGA) ermittelt. Somit ergibt sich, bei einem Baujahr 1948, eine Restnutzungsdauer von 14 Jahren (gem. Modell der AGVGA).

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Die baulichen Außenanlagen (Hausanschlüsse/Terrassen etc.) werden pauschal mit einem Zeitwert von 4.500,00 € angesetzt.

Das Werkstattgebäude hat soeben die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überschritten. Dennoch sind hier noch erzielbare Erträge vorstellbar. Bei einer Vermietung von 2,00 €/m² als Lagerfläche oder Werkstatt (gem. Gewerblicher Mietpreisspiegel für den IHK-Bezirk Siegen) und einer Nutzfläche von ca. 120 m², ergibt sich eine Nettomonatsmiete von 240,00 € und einer Nettojahresmiete von rd. 2.900,00 €. Bei einem grob geschätzten Rohertragsfaktor von 8 errechnet sich ein Wert von rd. 23.000,00 €. Hiervon ist noch die Dacherneuerung und das Entrümpeln und Reinigen abzuziehen. Für das Dach kann man grob überschlägig 11.000,00 € ansetzen und die Entrümpelung und das Reinigen werden mit 3.000,00 € veranschlagt. Somit ergibt sich ein Wert von 23.000,00 € abzüglich 14.000,00 € = rd. 9.000,00 €.

¹¹ vgl. auch Marktwertermittlung nach ImmoWertV, § 6 ImmoWertV, Rn. 405 ff.

Marktanpassung – Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors enthält Anlage 5 der Sachwertrichtlinie. Bei der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren sind mindestens die in Anlage 5 aufgeführten Modellparameter und der Umfang der zu Grunde liegenden Daten darzustellen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird im Allgemeinen zunächst der Sachwert des Gebäudes ermittelt. Dieser Wert stellt - vereinfacht ausgedrückt - den materiellen Zeitwert des Hauses dar. Der Sachwert eines Hauses stimmt jedoch nicht immer mit dessen Verkehrswert überein. In vielen Fällen ist festzustellen, dass Häuser unter, seltener auch über ihrem Sachwert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür sind Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes.

Methode:

Um zu überprüfen, ob und in welchem Maß der Kaufpreis vom Sachwert eines Hauses abweicht, ist in geeigneten Fällen eine Nachkalkulation des Gebäudes erforderlich. Hierzu erfolgt die Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten gemäß der Fachliteratur zuzüglich Baunebenkosten. Die ermittelten Zahlen spiegeln die Wertverhältnisse im Bundesgebiet wider. Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren richtet sich der Gutachterausschuss Olpe nach dem „Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW“, das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse – AGVGA – erarbeitet wurde und landesweit zur Anwendung kommt. Das Modell ist im Einzelnen nachzulesen im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW. In Anlehnung an dieses im Jahr 2012 überarbeitete Modell ist der Sachwert der untersuchten Objekte erstmals nach der am 18.10.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und den Normalherstellungskosten 2010 ermittelt worden. Marktanpassungsfaktoren als Einflussgrößen auf den Sachwert einer Immobilie werden daher auch als Sachwertfaktoren bezeichnet.

Die Sachwertfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse auf Basis der Daten von 2016 errechnet. Dabei ergab sich folgende Formel:

$$\text{Kaufpreis} = 0,85109 \times \text{Sachwert} + 45.280,77$$

$$P1 = 0,85109 \text{ (Steigungsfaktor)}$$

$$P2 = 45.280,77 \text{ (Achsenabschnitt)}$$

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Sachwertformel
ermittelter Sachwert +/- Marktanpassung (Tabellenwert) = Verkehrswert
ermittelt. Sie gilt für Sachwerte zwischen 87.500,00 € und 487.500,00 €¹².

Gemäß Grundstücksmarktbericht für den Kreis Olpe beträgt der Sachwertfaktor 0,87.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere Ertragsverhältnisse

Weist das Wertermittlungsobjekt vom Üblichen erheblich abweichende Erträge auf, ist dieser Umstand wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können – durch Abschläge nach Erfahrungswerten, – unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder – auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Wirtschaftliche Überalterung

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

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf.

- die anfallenden Kosten,
- die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 – Kreis Olpe

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen.

Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Hinsichtlich der Ermittlung der Auswirkungen von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen wird auf Nummer 4 des Zweiten Teils der WertR 2006 verwiesen.

Eine genaue Abschätzung der Wertminderung von Baumängel/Bauschäden ist nur durch das Einschalten eines Sachverständigen für Baumängel/Bauschäden oder durch die Ausschreibung und Angebotseinholung möglich. Im Rahmen dieser Wertermittlung kann lediglich ein pauschaler Ansatz erfolgen, der mit entsprechender Ungenauigkeit behaftet ist. Die tatsächlichen Kosten zur Beseitigung des Reparaturstaus beeinflussen die festgestellten Werte entsprechend.

Das Objekt befindet sich in einem total vernachlässigten Zustand. Im derzeitigen Zustand ist das Objekt nicht zu bewohnen und somit wirtschaftlich nicht nutzbar. Eine Entrümpelung und eine Vollmodernisierung sind durchzuführen.

Der Stall und ebenso das Silo haben ihre wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer weit überschritten und sind im gegenwärtigen Zustand nicht wirtschaftlich nutzbar. Somit ist die Liquidation erforderlich. Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonsthin nicht sinnvoll ist.

Aufgrund von Veröffentlichungen in entsprechender Fachliteratur und der Nachfrage bei Marktteilnehmern werden folgende Werte angesetzt:

Entrümpelung Wohnhaus und Stall:	18.000,00 €
Vollmodernisierung Wohnhaus:	187 m ² x 1.300,00 € = rd. 243.000,00 €
Abbruch Stall:	ca. 600 m ³ x 30,00 € = rd. 18.000,00 €
Abbruch Silo:	ca. 550 m ³ x 32,00 € = rd. 18.000,00 €
Summe:	rd. 297.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert)

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

8.4. Sachwertberechnung: Wohnhaus Sachwertberechnung nach SW-RL

Haustyp gem. Sachwertrichtlinie	1.01	
Gewogener Kostenkennwert per 2010		734,00 €/m ² -BGF
Indexierung Basis 2010	1,4384	
Bruttogrundfläche	392,00 m ²	
Herstellungskosten des Gebäudes		413.867,96 €
In den NHK nicht erfasste Bauteile		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		413.867,96 €
Alterwertminderung	83%	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		70.357,55 €
Zeitwert bauliche Außenanlagen		4.500,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Werkstattgebäude)		9.000,00 €
Zeitwert bisher nicht erfasster Bauteile		
Bodenwert		216.952,50 €
Vorläufiger Sachwert		300.810,05 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,87	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (gerundet)		262.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-297.000,00 €
Sachwert/Verkehrswert (gerundet)		-35.000,00 €

Der Verkehrswert ist negativ. Die bauliche Anlage hat ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren und die (Rest-)Bausubstanz findet keine wirtschaftliche Verwendung mehr. Daher ist die Freilegung (Abriss) erforderlich.

Kosten der Freilegung (Wohnhaus): ca. 1.050 m³ x 30,00 € = rd. 32.000,00 €.

Kosten der Freilegung (Stall): ca. 600 m³ x 30,00 € = rd. 18.000,00 €.

Kosten der Freilegung (Silo): ca. 550 m³ x 30,00 € = r. 17.000,00 €.

8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung

Folgende Werte wurden berechnet:

BV1 (Flurstück 197):	rd. 51.000,00 €
BV2 (Flurstück 643):	rd. 104.000,00 €
BV4 (Flurstück 743):	rd. 37.000,00 €
BV 5 (Flurstück 744):	rd. 20.000,00 €
BV6 (Flurstück 658):	rd. 4.000,00 €
BV7 (Flurstück 666):	rd. 1.000,00 €
BV8 (Flurstück 659):	rd. 6.000,00 €
BV10 Flurstück 330):	rd. 6.000,00 €
BV11 (Flurstück 918):	rd. 217.000,00 € abzgl. 67.000,00 € = rd. 150.000,00 €
Gesamt:	rd. 379.000,00 €

Nach abschließender Prüfung der wertbestimmenden Merkmale und unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstückslage wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag mit

<u>BV1 (Flurstück 197)</u>	<u>: 51.000,00 €</u>
<u>BV2 (Flurstück 643):</u>	<u>104.000,00 €</u>
<u>BV4 (Flurstück 743):</u>	<u>37.000,00 €</u>
<u>BV 5 (Flurstück 744):</u>	<u>20.000,00 €</u>
<u>BV6 (Flurstück 658):</u>	<u>4.000,00 €</u>
<u>BV7 (Flurstück 666):</u>	<u>1.000,00 €</u>
<u>BV8 (Flurstück 659):</u>	<u>6.000,00 €</u>
<u>BV10 Flurstück 330):</u>	<u>6.000,00 €</u>
<u>BV11 (Flurstück 918):</u>	<u>150.000,00 €</u>
<u>Gesamt:</u>	<u>379.000,00 €</u>

ermittelt.

Als wirtschaftliche Einheit sind anzusehen:

1. Die Flurstücke 643 und 666
2. Die Flurstücke 197 und 744

Das Amtsgericht bat noch um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?
Nein.
2. Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörsstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?
Nein.
3. Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?
Ja.

Das Gutachten wurde von mir aufgrund der Besichtigung und der sorgfältigen Prüfung der mir ausgehändigten Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Ich bescheinige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Olpe, den 6. Dezember 2021

Thomas Feldmann



von der DIAZert der Dia Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-IB-143

Recognised European Valuer
Certificate Registration Number: REV-
DE/IVD/2022/42
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022



© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagenverzeichnis		Seite
Anlage 1	Fotodokumentation	27
Anlage 2	Übersichtskarte	50
Anlage 3	Karte von Drolshagen	51
Anlage 4	Luftbild (Gebäude, Grünland, Steinbruch).....	52
Anlage 5	Luftbild Flurstück 330.....	53
Anlage 6	Auszug aus der Liegenschaftskarte	54
Anlage 7	Auszug Liegenschaftskarte	55
Anlage 8	Auszug Liegenschaftskarte	56
Anlage 9	Grundriss Erdgeschoss	57
Anlage 10	Grundriss Dachgeschoss.....	58
Anlage 11	Schnitt.....	59
Anlage 12	Ansicht von Südwest	60
Anlage 13	Ansicht von Südost	61
Anlage 14	Ansicht von Nordost.....	62
Anlage 15	Außenbereichssatzung	63
Anlage 16	Aufteilung Flurstücke	64
Anlage 17	Aufteilung Flurstück 643	65

Anlage 1 Fotodokumentation



Rück-/Seitenansicht



Rück-/Straßenansicht



Rückansicht



Seitenansicht



Frontansicht



Eingangsbereich



Frontansicht



Balkon/Loggia



Keller



Keller



Heizung



Treppe/Flur



WC EG



Festbrennstoffofen EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Küche EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Bad DG



Flur DG



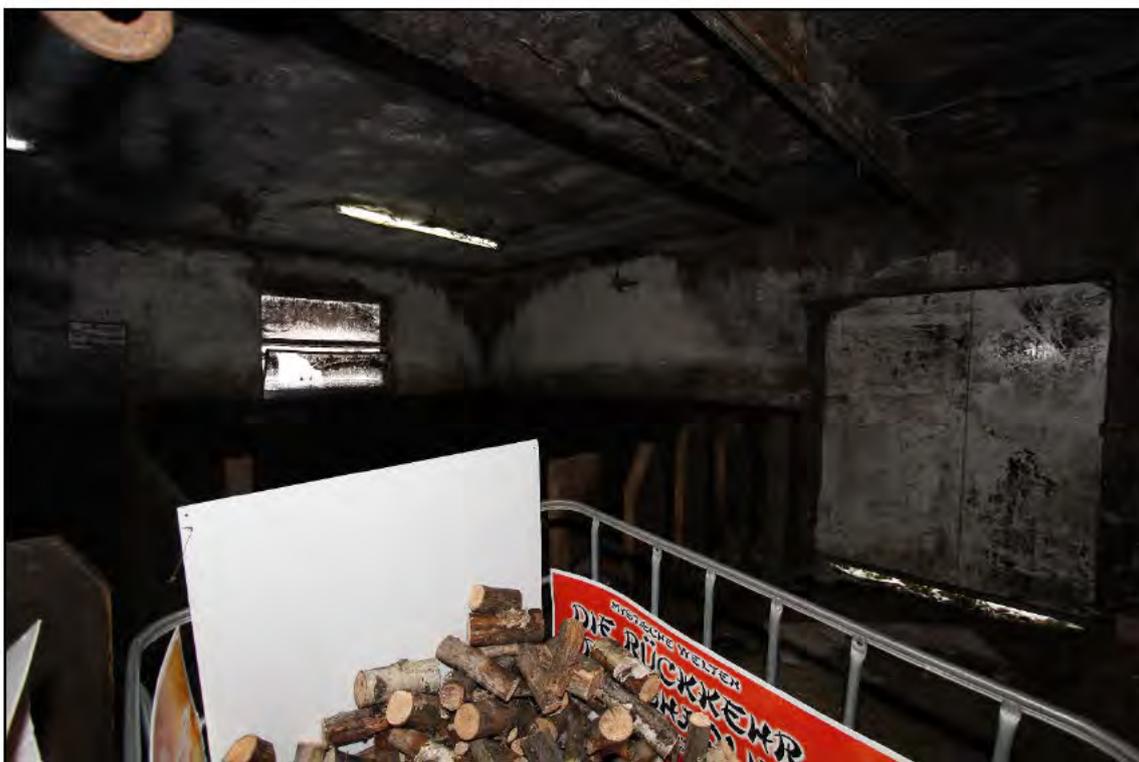
Zimmer DG



Zimmer DG



Stall



Stall



Hühnerstall



Silo



Silo



Silo



Silo



Stützmauer Silo



Silo



Silo



Silo



Werkstatt und Silo



Werkstatt



Werkstatt



Werkstatt



Werkstatt



Betriebsfläche (Flurstück 918)



Betriebsfläche (Flurstück 197)



Steinbruch (Flurstück 643)



Flurstück 743, 658 und 659 mit Garagenruine



Grünland Flurstück 918

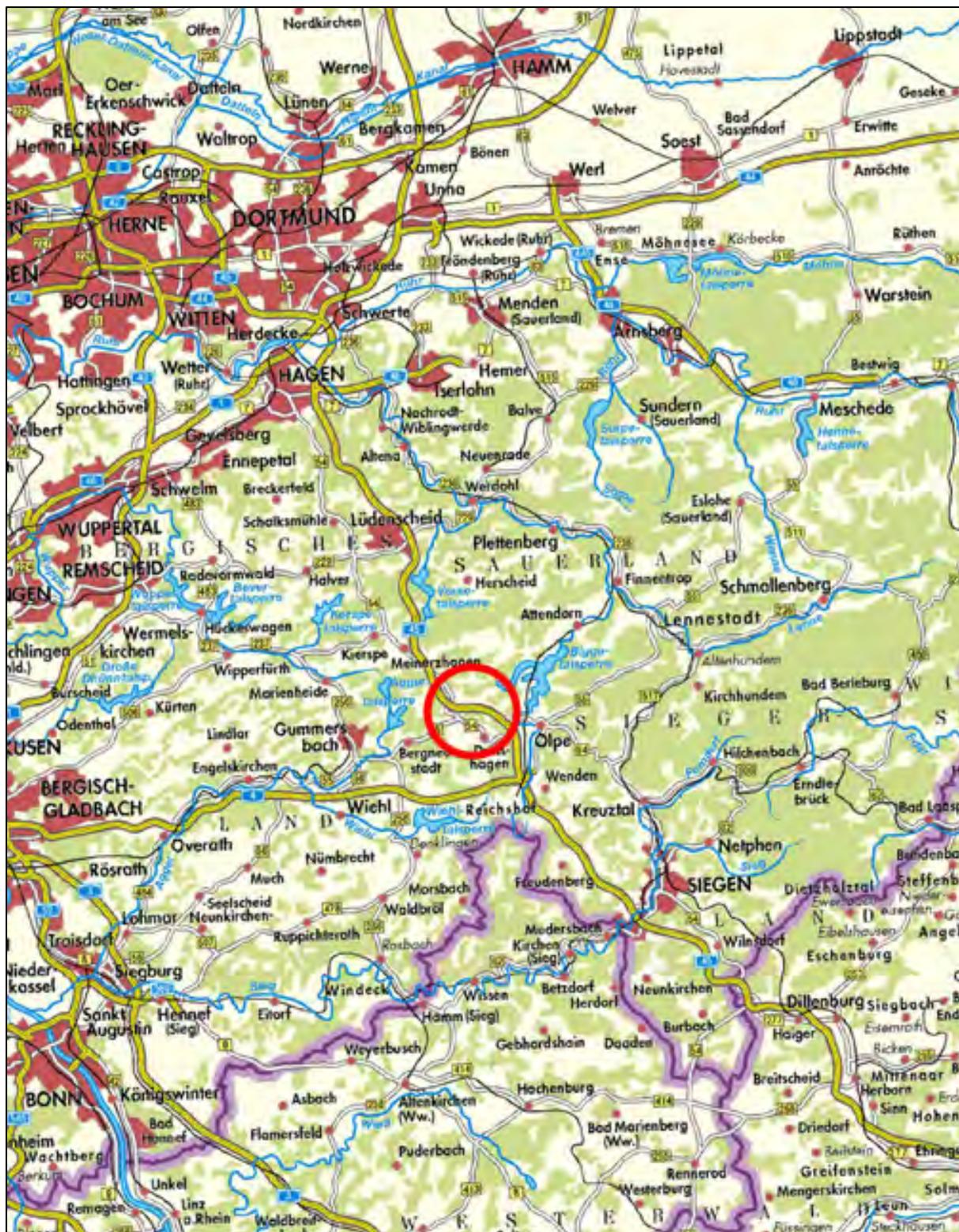


Grünland Flurstück 918



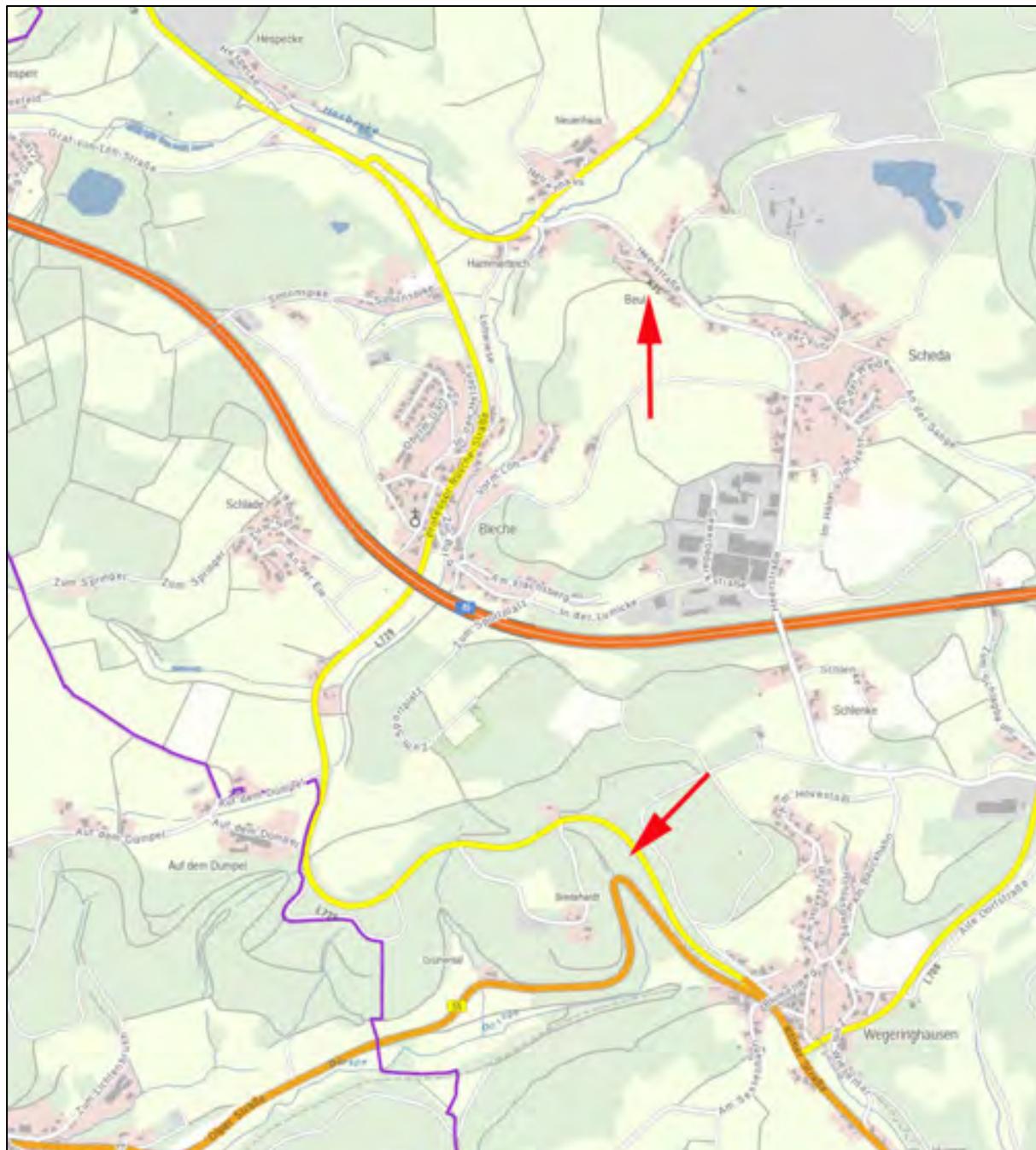
Wald Flurstück 330

Anlage 2 Übersichtskarte



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2021
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 3 Karte von Drolshagen



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2021
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 4 Luftbild (Gebäude, Grünland, Steinbruch)



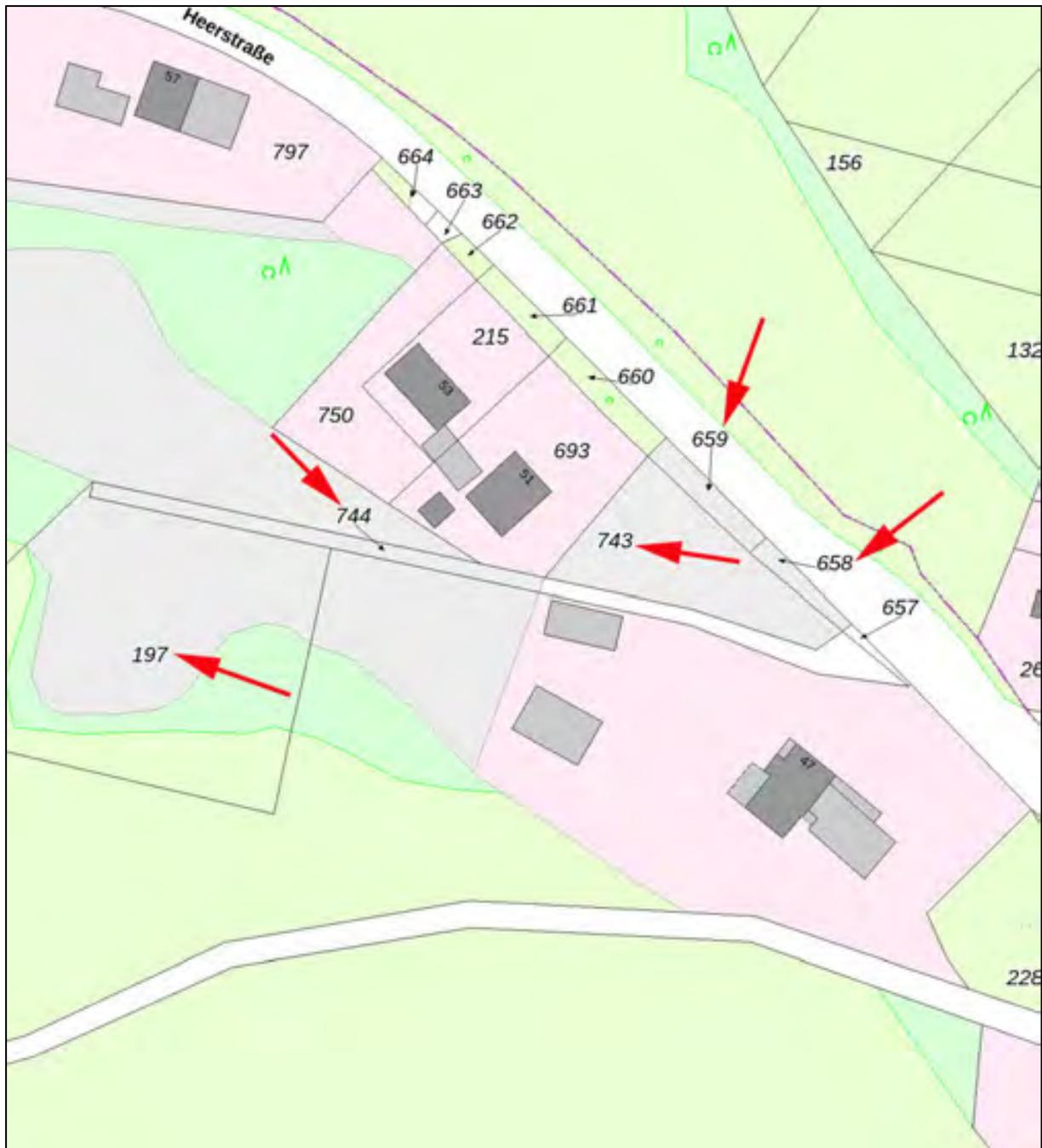
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2021
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 5 Luftbild Flurstück 330



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2021
<http://www.lverma.nrw.de>

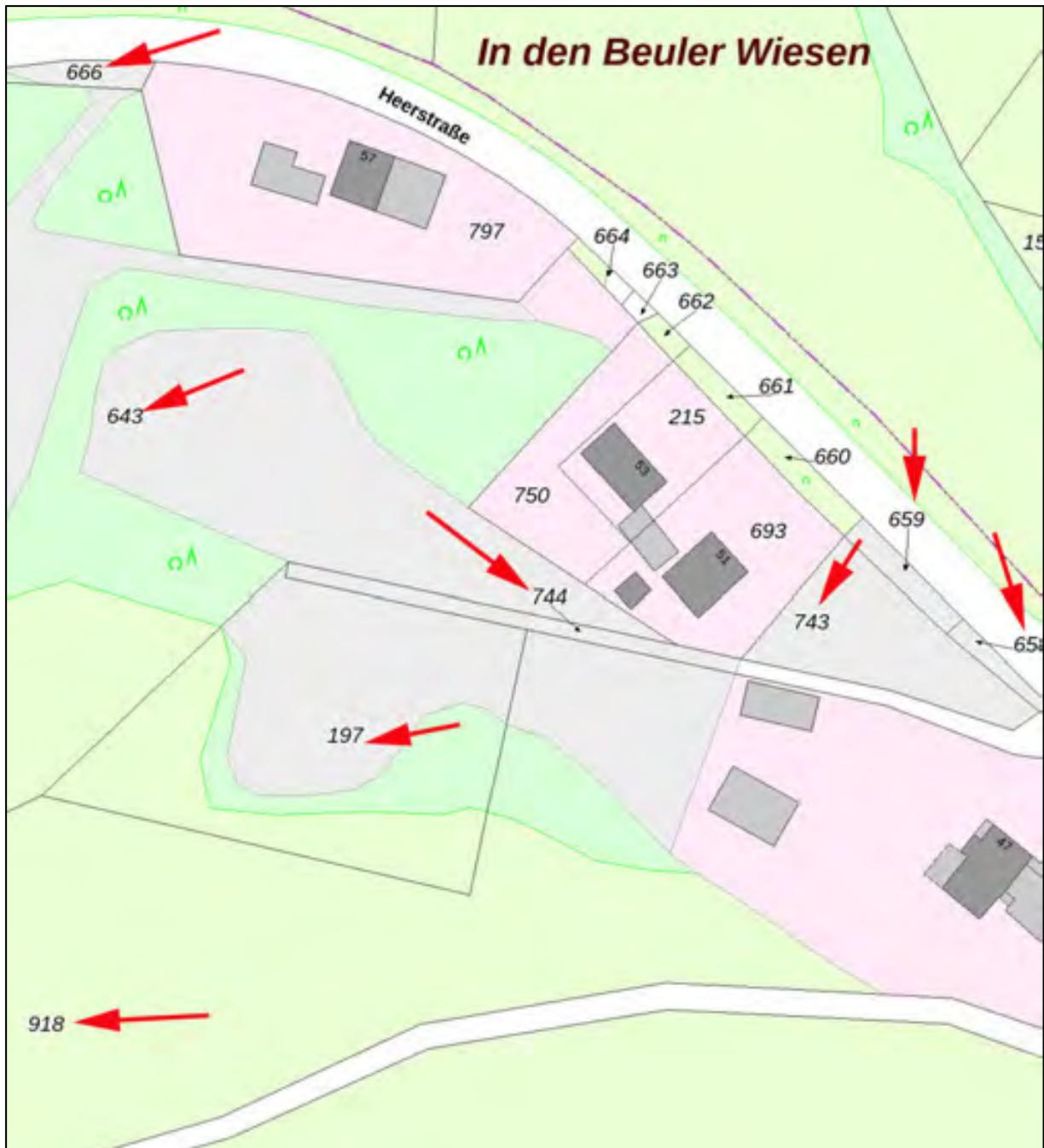
Anlage 6 Auszug aus der Liegenschaftskarte



ca. 1 : 500

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe

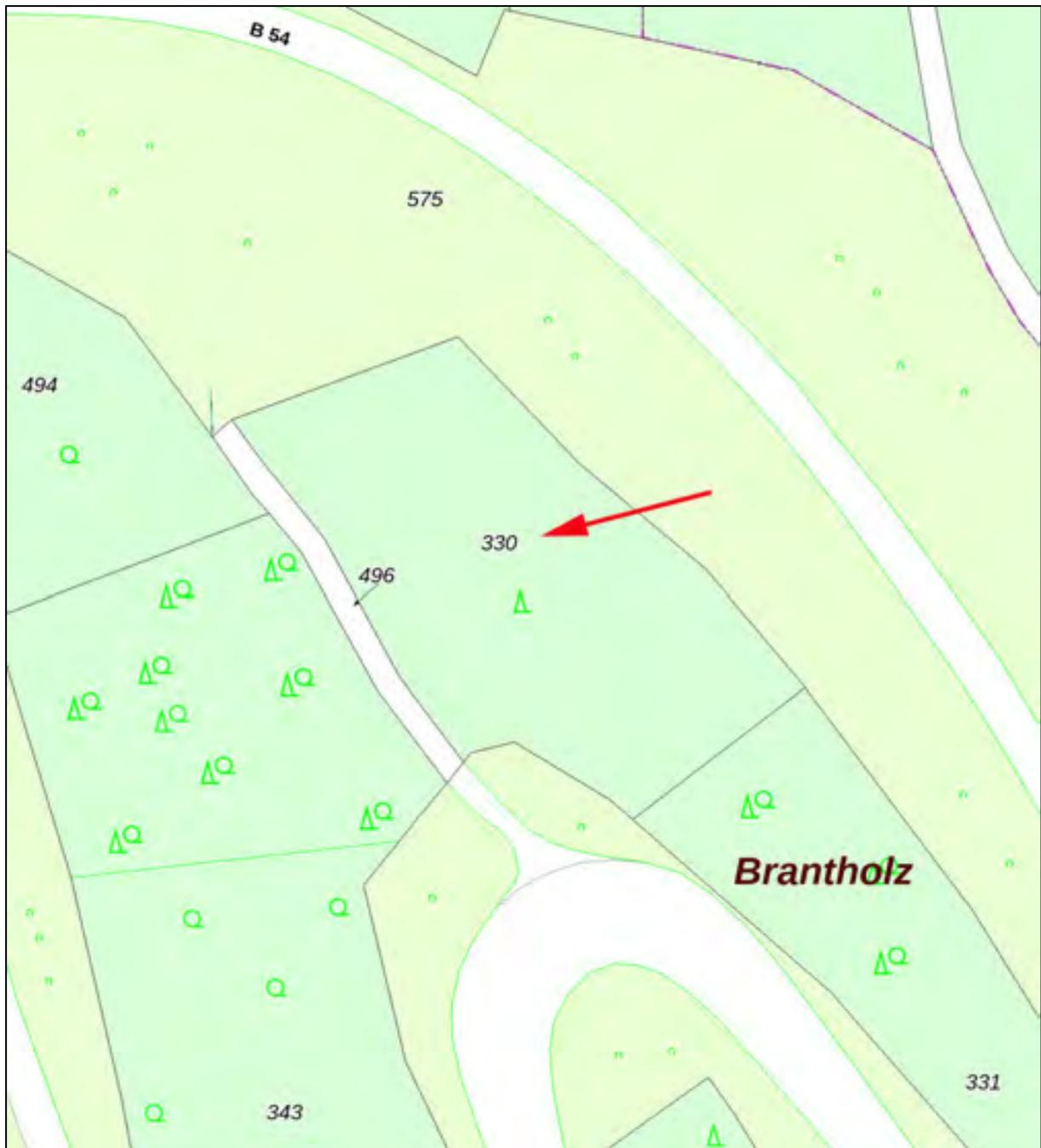
Anlage 7 Auszug Liegenschaftskarte



ca. 1 : 500

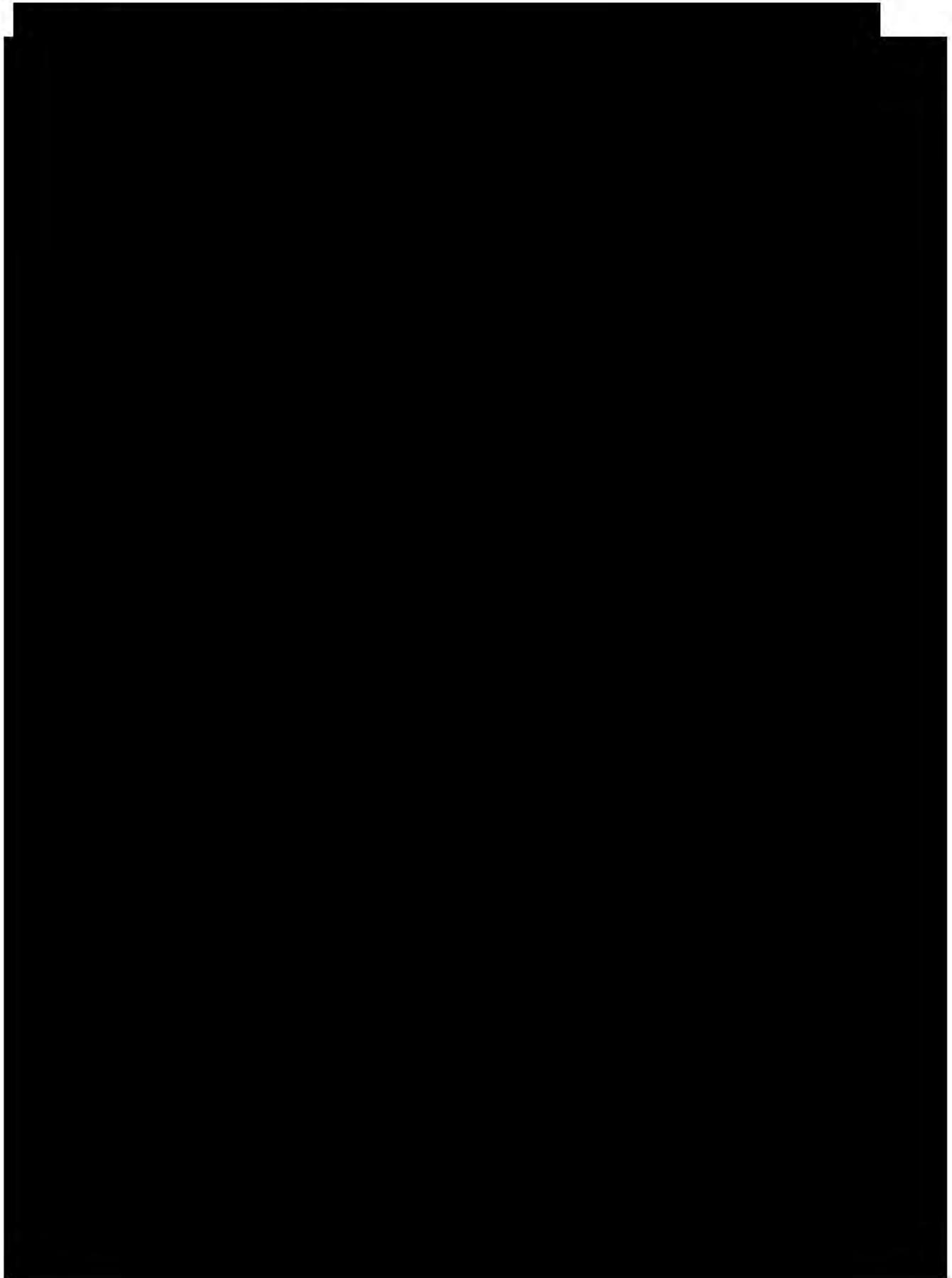
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe

Anlage 8 Auszug Liegenschaftskarte

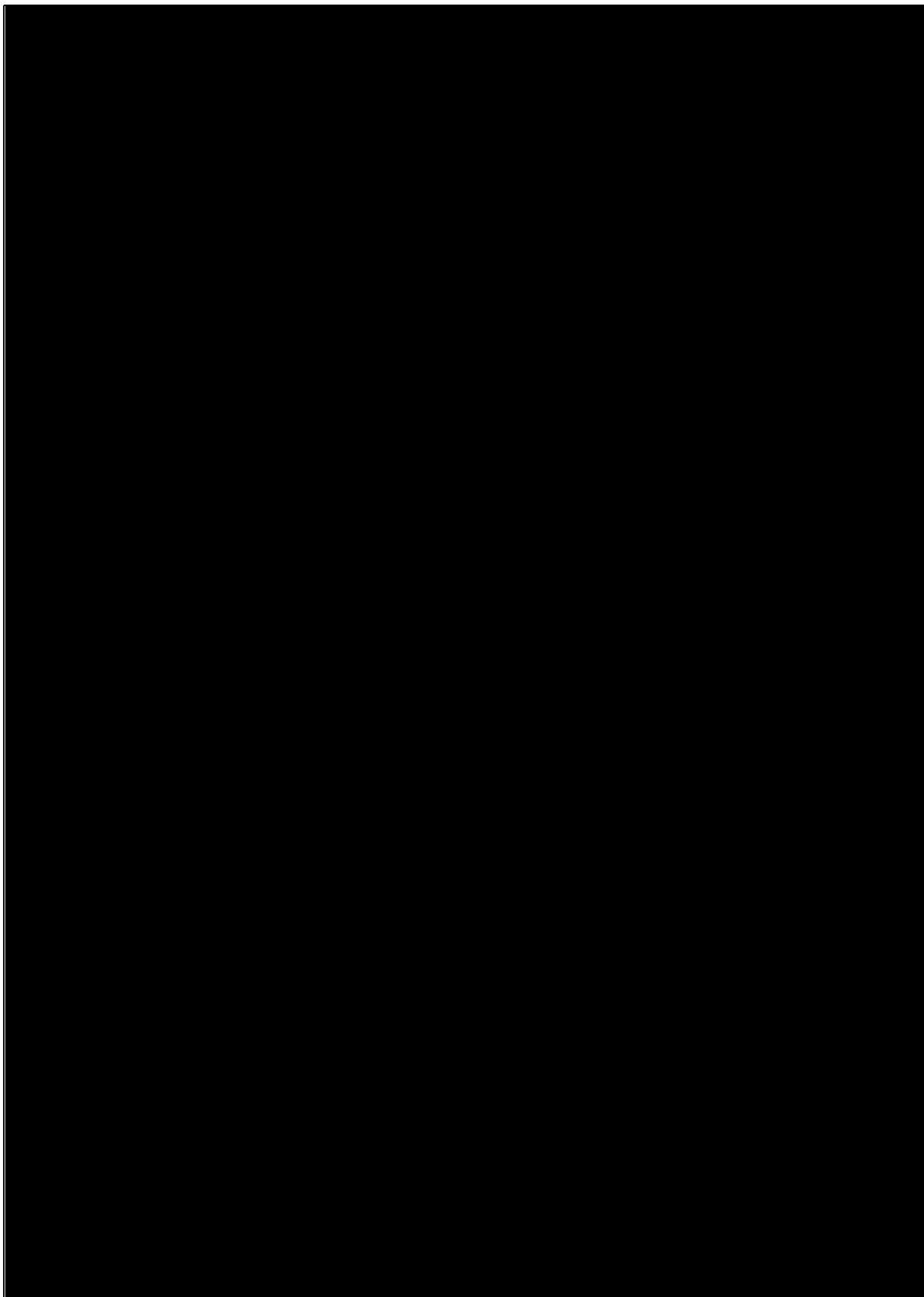


ca. 1 : 500

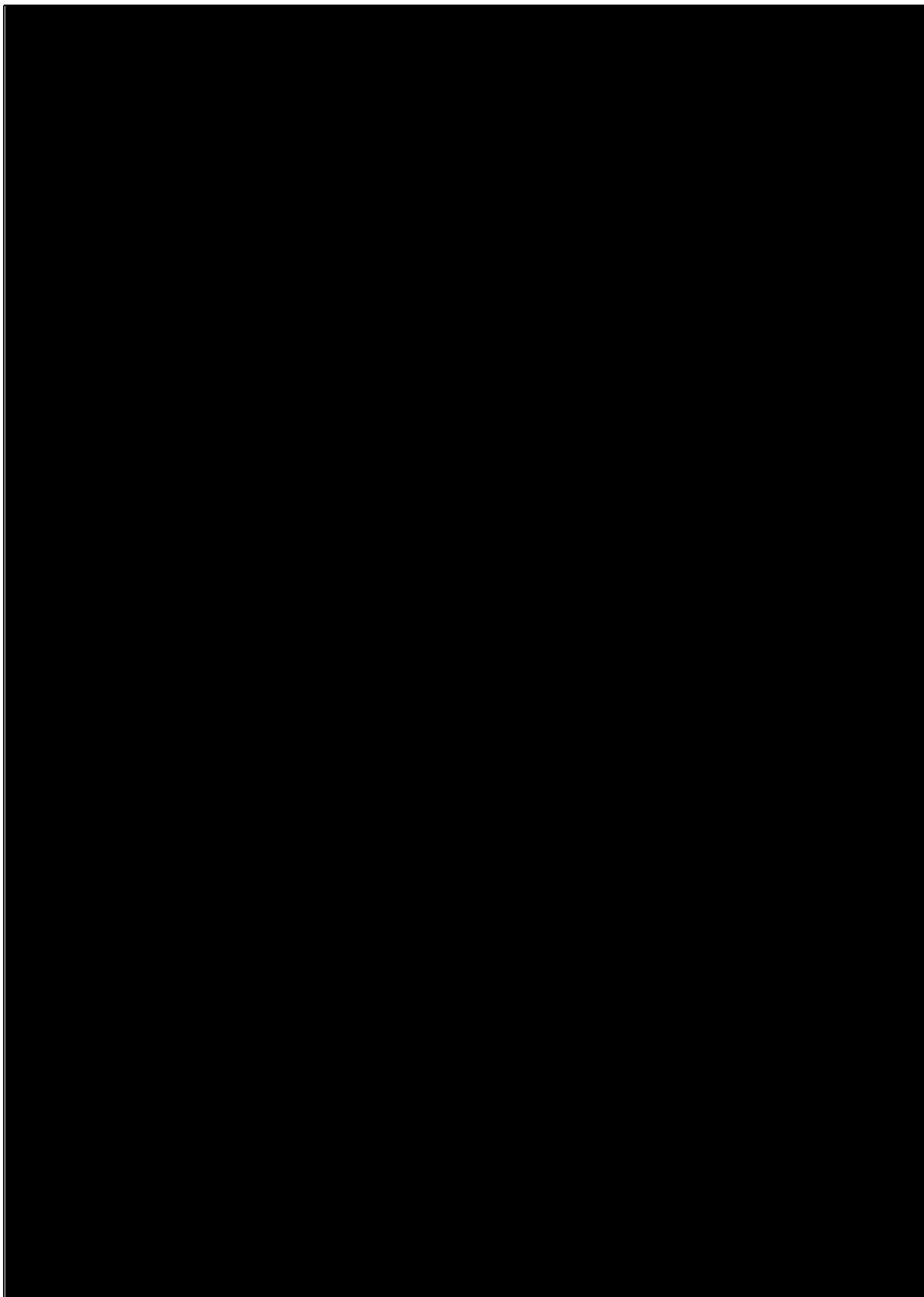
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe



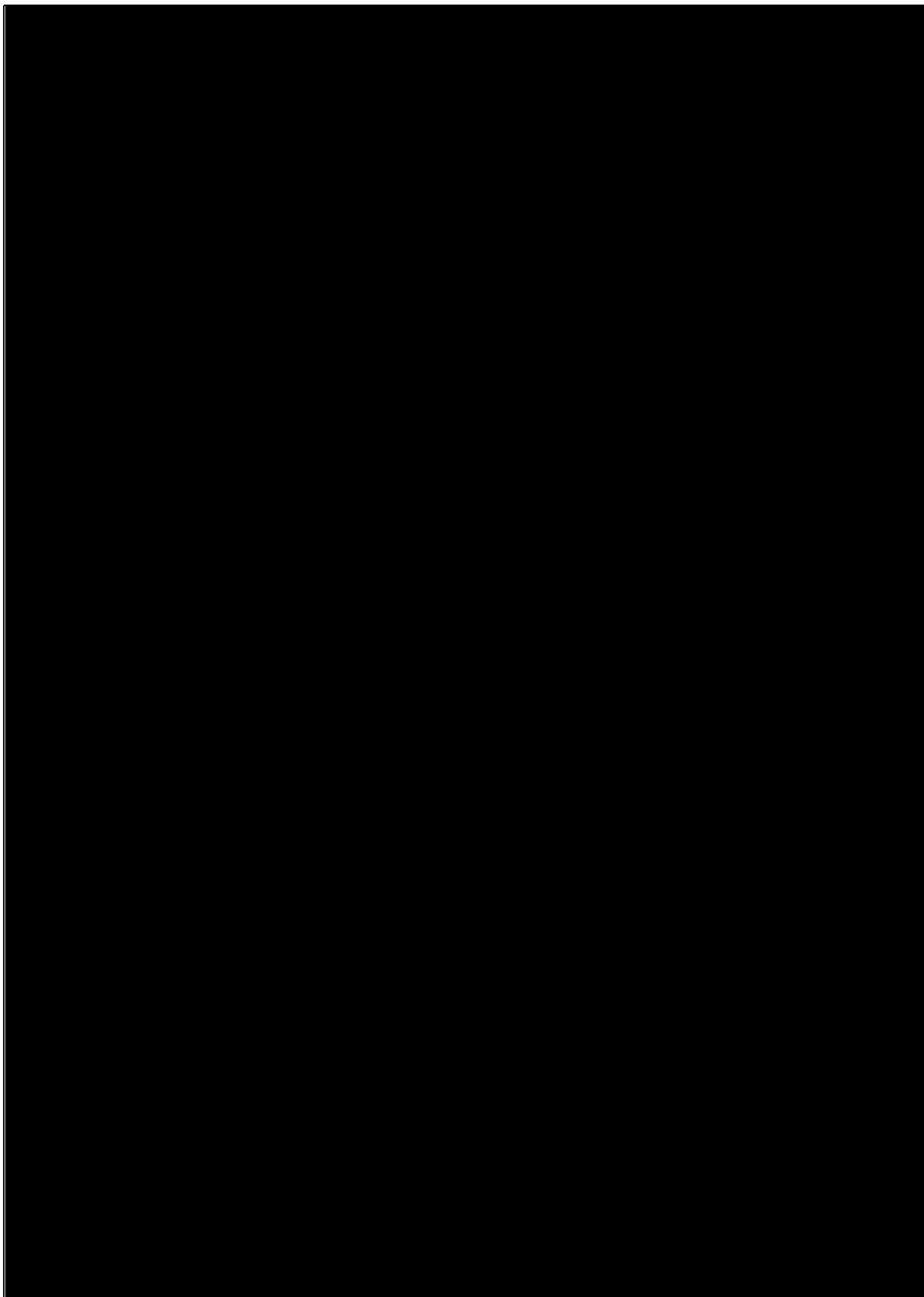
Anlage 10



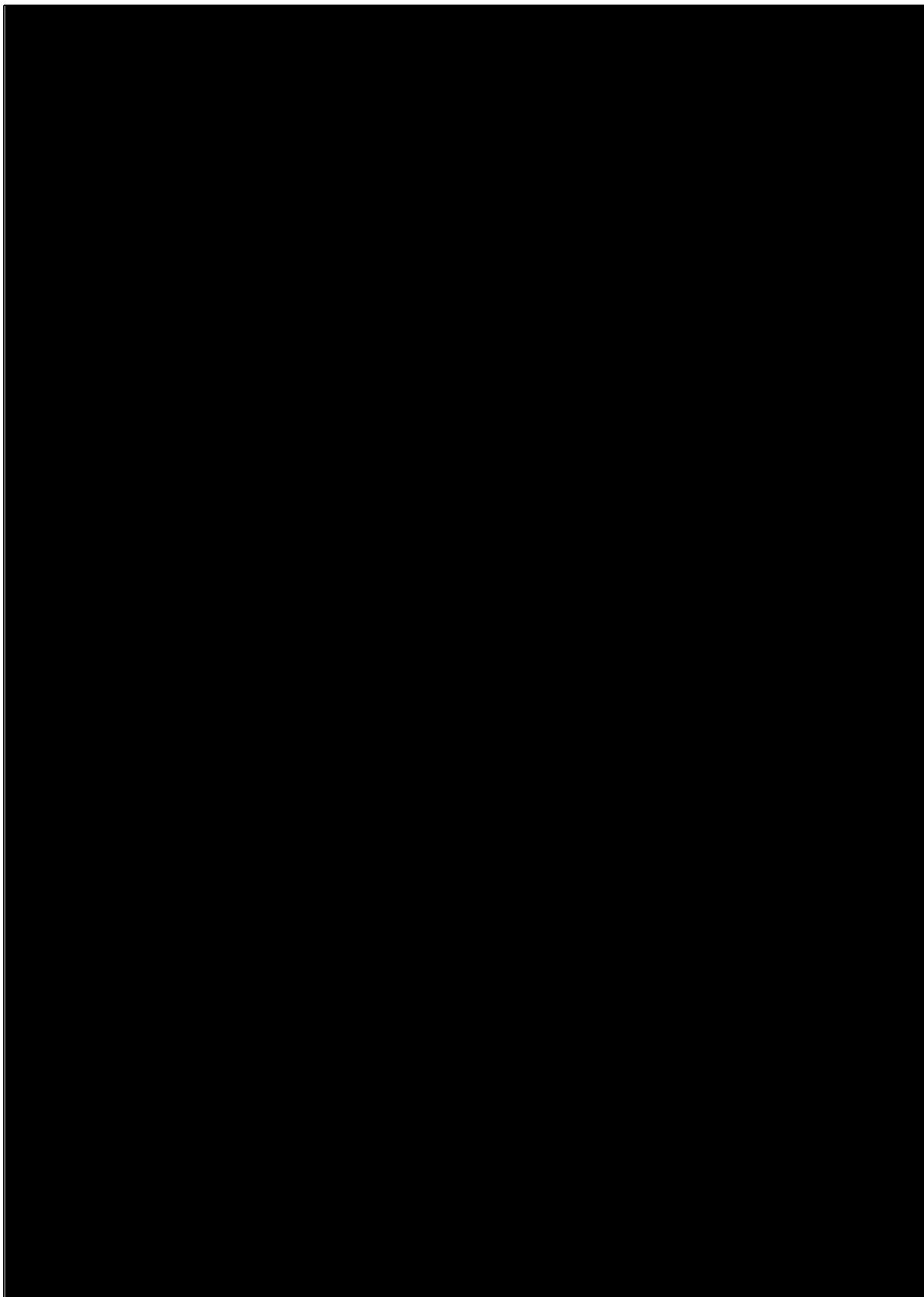
Anlage 11



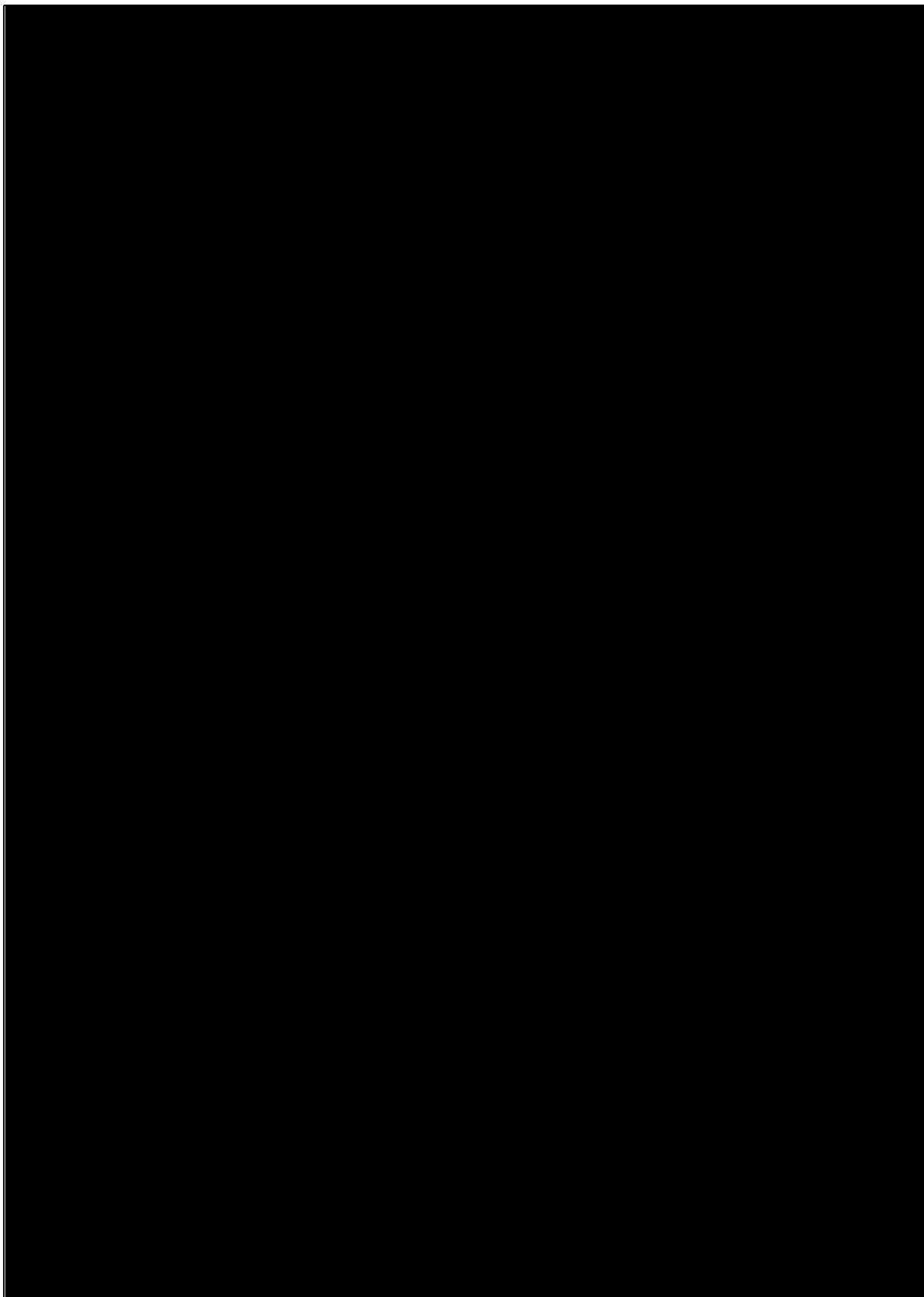
Anlage 12



Anlage 13



Anlage 14



Anlage 15 Außenbereichssatzung

**Satzung
der Stadt Drolshagen
über die Festlegung der Grenzen
des bebauten Bereichs
der Ortschaft Beul
- Außenbereichssatzung Beul -
vom 06.01.1999**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 26.08.1998 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW S. 124), in Verbindung mit § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (SGBI. 1 S. 2141) folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des bebauten Bereichs der Ortschaft Beul werden entsprechend der Darstellung in dem der Satzung als Anlage beigefügten Plan (Deutsche Grundkarte M = 1:5000) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

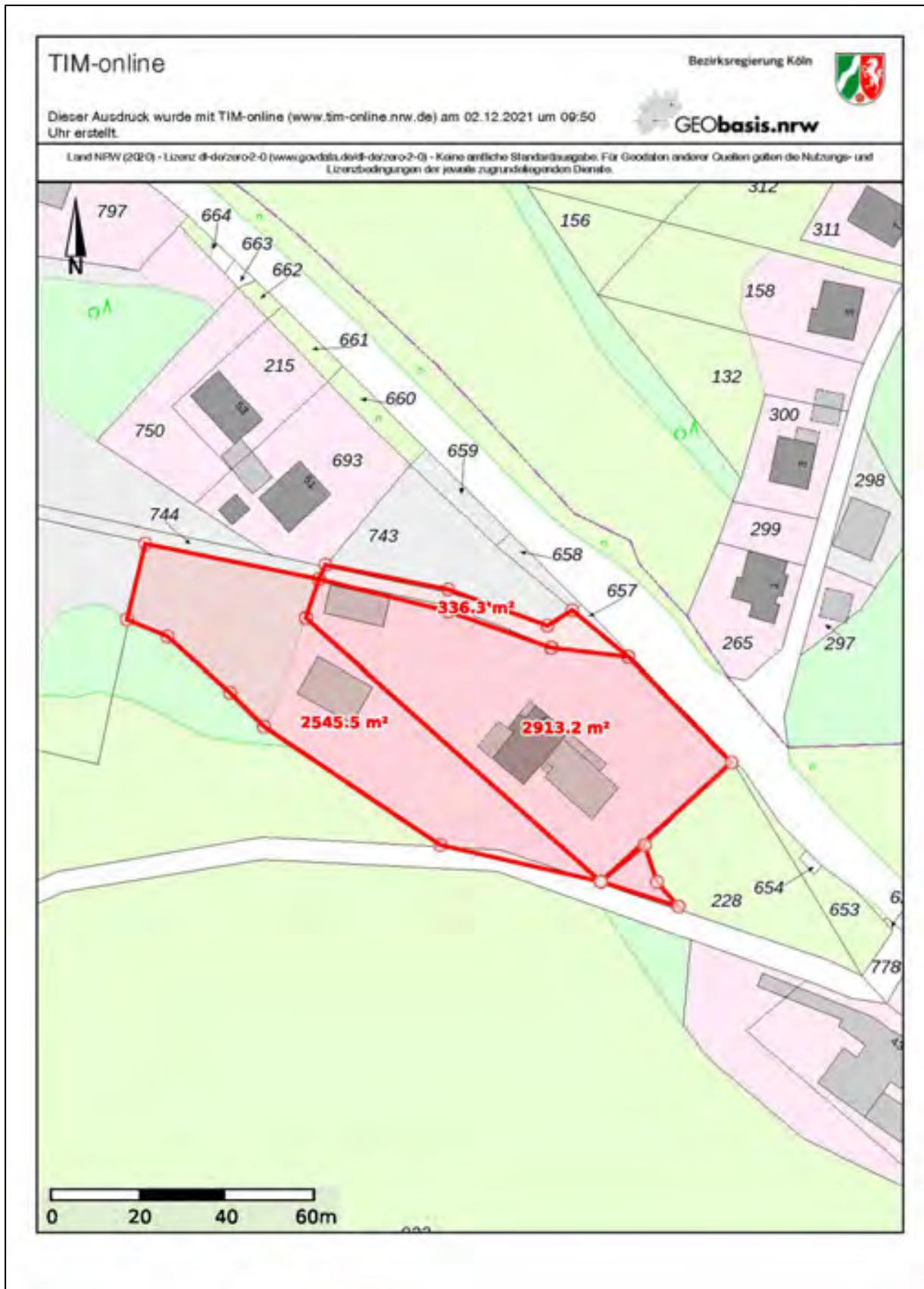
**§ 2
Rechtsfolgen**

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 nicht entgegengehalten werden, daß sie
 - a) einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
 - oder
 - b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (2) Zulässig sind ebenfalls Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

**§ 3
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 16 Aufteilung Flurstücke



Anlage 17 Aufteilung Flurstück 643

