



Amtsgericht Olpe
Bruchstraße 32

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: 11. Oktober 2022
AZ-AG: 012 K 015/22
AZ-SV: 318/2023

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstücks
D-57462 Olpe, Rochusstraße 19



Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

394.000,00 €

Ausfertigung: Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 39 Seiten einschließlich Anlageseiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
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. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)	6
5.3. Erschließung	6
5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens	6
5.5. Flächennutzungsplan	6
5.6. Bebauungsplan	6
5.7. Grundbuch	6
5.8. Zulässigkeit des Bauvorhabens	7
5.9. Baulastenverzeichnis	7
5.10. Denkmalschutz.....	7
5.11. Wasserschutz.....	7
5.12. Altlasten	7
5.13. Immissionen	7
5.14. Bergbau.....	7
5.15. Privatrechtliche Situation.....	7
6. Objektbeschreibung / Außenanlagen	8
6.1. Objektart.....	8
6.2. Baujahr.....	8
6.3. Nutzung.....	8
6.4. Flächen- und Maßangaben	8
6.4.1. Bebaute Flächen	8
6.4.2. Wohnfläche	8
6.4.3. Bruttogrundfläche	8
6.4.4. Höhen.....	8
6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung.....	8
6.6. Ausführung und Ausstattung: Wohnhaus	8
6.7. Technische Ausstattung.....	9
6.8. Energetische Bauqualität: Wohnhaus	10
6.9. Außenanlagen.....	10
6.10. Bauschäden/Baumängel.....	10
6.11. Modernisierungen	10
6.12. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung	10
6.13. Drittverwendungsmöglichkeiten	11
6.14. Demografische Entwicklung/Lagemerkmale.....	11
7. Verkehrswert	11
7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen	11
7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung.....	11
8. Berechnungen	15
8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	15
8.2. Bodenwertermittlung	16
8.3. Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen	16
8.4. Sachwertberechnung	24
8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung	25

1. Bewertungsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- (2) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- (3) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (4) Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertA), sofern diese in Kraft getreten sind

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 2023
- (5) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- (6) Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2020/2021
Ein- u. Mehrfamilienhäuser
22. Auflage
- (7) Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
9.neu bearbeitete Auflage 2022
- (8) Kleiber-Digital
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
www.kleiber-digital.de
- (9) Kleiber
ImmoWertV (2021)
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage

3. Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 22.12.2022 vom Amtsgericht Olpe beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74 a ZVG über das

**bebaute Grundstück
Rochusstraße 19
57462 Olpe**

zu erstellen.

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem „unbelasteten“ Verkehrswert nach ZVG und dem „belasteten“ Verkehrswert nach BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit unabhängig von den eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt.

Aus Gründen der Klarheit und Nachvollziehbarkeit für den potenziellen Ersterher / Bietinteressenten kann – bei Bedarf – für den Zweck der Zwangsversteigerung auch nachrichtlich der „belastete“ Verkehrswert (Marktwert) – hier im Sinne der Legaldefinition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB – unter Berücksichtigung der Einflüsse aller Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt werden. Der Auftrag des Amtsgerichts umfasst diese, sofern notwendige, zusätzlichen Berechnungen.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

4. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Bruchstraße 32 57462 Olpe
Auftrag vom:	22.12.2022
Umfang des Auftrages:	Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert (= Marktwert) des Versteigerungsobjektes
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Eigentümer gem. Grundbuch:	
Art des Bewertungsobjekts:	Zweigeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus (Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss und angebautem Eingangsbereich mit Bad
Objektadresse:	Rochusstraße 19, 57462 Olpe
Grundbuch:	Grundbuch von Olpe-Stadt, Blatt 8311
Grundstücksgröße:	584 m ² (gem. Grundbuch)
Katasterangaben:	Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 29, Flurstück 138

Arbeitsunterlagen und Auskünfte:	<ol style="list-style-type: none">1. Grundbuchauszug2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster3. Baulastenauskunft der Stadt Olpe4. Bauakte der Stadt Olpe5. Auskunft über Erschließungs- und Anliegerbeiträge der Stadt Olpe6. Auskunft über Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Olpe7. Grundstücksmarktbericht 2022 – Kreis Olpe
Tag der Ortsbesichtigung:	26.01.2023
Wertermittlungstichtag:	26.01.2023
Qualitätsstichtag:	26.01.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	<div style="background-color: black; width: 150px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Herr Thomas Feldmann (Sachverständiger)

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. 133.000 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 Stützpfeiler 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 Olpe hat ca. 26.000 Einwohner und liegt im Schnittpunkt der Autobahnen A4 und A45. Das Oberzentrum Siegen ist ca. 25 Autominuten entfernt. Das Autobahnkreuz der Autobahnen A4 und A45 ist in 8 Autominuten zu erreichen.

5.1.2. Mikrolage

Das Objekt liegt im Zentrum von Olpe. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als zufriedenstellend einzustufen. Eine Bushaltestelle liegt ca. 2 Gehminuten entfernt. Der Bahnhof von Olpe ist ca. 2 Autominuten entfernt.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in Olpe vorhanden. Die Universität Siegen ist ca. 15 Autominuten entfernt.

Olpe verfügt über ausreichend Einzelhandel. Der Bedarf des täglichen Lebens kann problemlos gedeckt werden. Discounter etc. sind in ca. 2 Autominuten zu erreichen.

5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und hat einen regelmäßigen, rechteckigen, länglichen Zuschnitt. Die Erschließung erfolgt über die „Rochusstraße“.

Grundstücksfront: ca. 13 m

Grundstückstiefe: ca. 46 m im Mittel

Topografie: leicht bis mittel nach Südosten abfallend

Gründungsverhältnisse: Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Es wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Das Grundstück verfügt über eine gute Besonnung.

5.3. Erschließung

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

Versorgung: Anschluss an das öffentliche Gas-, Wasser- und Stromnetz.

Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Das Grundstück ist somit voll erschlossen. Eine Beitragspflicht zur Zahlung eines Erschließungsbeitrages nach dem BauGB kann für das Grundstück nicht mehr entstehen. Der einmalige Kanalanschlussbeitrag nach dem KAG NRW ist abgegolten. Straßenbaubeiträge nach dem KAG NRW und ein Ausgleichsbeitrag nach dem BauGB fallen zurzeit nicht an.¹

5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Baureifes Land

5.5. Flächennutzungsplan²

Der Bereich des Bewertungsobjekts wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

5.6. Bebauungsplan³

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 111 der Kreisstadt Olpe „Olpe – Rochusstraße/ Luise-Hensel-Weg“ vom 4.3.2009.

Festgesetzt sind unter anderem ein Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine GRZ 0,4, eine GFZ 0,8, straßenseitig eine Baulinie, rückwärtig sowie seitlich Baugrenzen und ferner auch örtliche Bauvorschriften.

5.7. Grundbuch

Es bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuch von Olpe-Stadt, Blatt 8311:

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1		Olpe-Stadt	29	138	Gebäude- u. Freifläche, Rochusstraße 19		5	84

¹ lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 18.01.2023

² lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 16.01.2023

³ lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 16.01.2023

Abteilung II:

<i>lfd. Nr.</i>	<i>lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Olpe, 12 K 15/22). Eingetragen am 23.09.2022.

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: Das Recht in Abt. II lfd. Nr. 2 ist nicht wertbeeinflussend.

5.8. 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.

5.9. Baulastenverzeichnis⁴

Auf dem Grundstück sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Olpe eingetragen.

5.10. Denkmalschutz⁵

Das Objekt ist nicht in den Denkmallisten Teile A bis D der Kreisstadt Olpe eingetragen. Auch eine vorläufige Unterschutzstellung ist nicht gegeben.

5.11. Wasserschutz⁶

Das Objekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone und auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

5.12. Altlasten⁷

Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Kreis Olpe eingetragen. Es wird daher unterstellt, dass keine Altlasten vorhanden sind.

5.13. Immissionen

Keine Besonderheiten.

5.14. Bergbau⁸

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind keine Beeinflussung vorhanden.

5.15. Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Rechte bestehen, wie in Punkt 5.7. 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 Auskunft des Eigentümers nicht.

⁴ lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 17.01.2023

⁵ lt. Auskunft der Stadt Olpe vom 17.01.2023

⁶ gem. Internetrecherche (ELWAS-WEB) vom 07.02.2023

⁷ lt. telefonischer Auskunft des Kreis Olpe vom 07.02.2023

⁸ gem. Internetrecherche (Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen)

6. Objektbeschreibung / Außenanlagen

Vorbemerkung: Das Kellergeschoss und Räume im Obergeschoss konnten nicht besichtigt werden. Die Ausstattung bzw. der Zustand müssen geschätzt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese Bereiche in einem ähnlichen Zustand befinden wie die übrigen Räume.

6.1. **Objektart**

Zweigeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus (Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss und angebautem Eingangsbereich mit Bad.

6.2. **Baujahr**

Wohnhaus: 1928 bis 1934 (gem. Bauakte)

Anbau: 2021 (gem. Angabe des Eigentümers)

6.3. **Nutzung**

Zu Wohnzwecken

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 Flächen**

ca. 75 m² (8,75 m x 7,30 m + 2,04 m x 5,50 m))

6.4.2. **Wohnfläche**

ca. 142 m² (EG: ca. 56,00 m²; OG: ca. 51,00 m²; DG: ca. 35,00 m²)

6.4.3. **Bruttogrundfläche**

KG: ca. 64 m²

EG: ca. 75 m² (64 m² (Wohnhaus) + 11 m² (Anbau))

OG: ca. 64 m²

DG: ca. 64 m²

Summe: ca. 267 m²

6.4.4. **Höhen**

KG: ca. 2,06 m bis ca. 2,36 m

EG: ca. 2,97 m

OG: ca. 2,76 m

DG: ca. 2,35 m bis ca. 4,20 m

6.5. **Grundrissgestaltung/Aufteilung**

Kleinteilige, dem Baujahr entsprechende Grundrissgestaltung. Im Erdgeschoss offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

6.6. **Ausführung und Ausstattung: Wohnhaus⁹**

Konstruktionsart: Mauerwerksbau

Fundament: Vermutlich Bruchsteinfundamente

Außenwände: Mauerwerk

Fassade: Außenputz

Innenwände: Mauerwerk

⁹ Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von innen und außen und der Bauakte.

Geschossdecken:	Über KG: Kiesbetondecke zwischen T-Eisen gewölbt Über EG und OG: Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppen
Dach:	Dachkonstruktion: Pfettendach, über Anbau Flachdach Dachform: Walmdach, über Anbau Flachdach Dacheindeckung: Betondachsteine, über Anbau Folieneindeckung Dachentwässerung: Außenliegende Dachentwässerung mit Dachrinnen und Regenabfallrohren aus Kupfer
Fenster/Rolläden:	Fenster: Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Schallschutz) und kippbaren Oberlichtern (aus dem Jahr 2015); Dachflächenfenster Rolläden sind nicht vorhanden
Türen:	Überwiegen Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz
Bodenbeläge:	Keramische Platten, Fertigparkett, Teppichboden
Wände u. Decken:	Überwiegend Putz mit Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich, Decke im EG mit Gipskarton abgehängt und glatt gespachtelt und angestrichen, Stuckelemente
Sanitärausstattung:	Bad im EG mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC und elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper Bad im OG mit Dusche, Waschbecken und WC WC im DG mit Waschbecken und WC

6.7. Technische Ausstattung

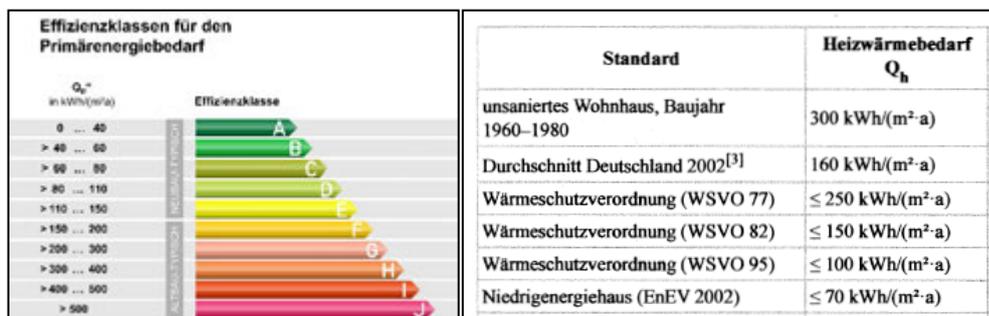
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwerttechnik, Baujahr 2015) mit Wärmeabgabe über Fußbodenheizung und Heizkörpern
Warmwasser:	Zentral über die Heizung
Wasser:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer
Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Standardinstallation aus 2015

6.8. Energetische Bauqualität: Wohnhaus

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

Der Energieverbrauch ist vermutlich der Gebäudeklasse G - F 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 Verteilleitungen.

6.9. Außenanlagen

Überwiegend unbefestigte Flächen und Wiese

6.10. Bauschäden/Baumängel

Baumängel/Bauschäden waren augenscheinlich nicht zu erkennen. Der Anbau und die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt.

6.11. Modernisierungen¹⁰

Modernisierungen (Dach, Fenster, Elektro, Sanitär Heizung) wurden 2015 ausgeführt. Der Anbau mit Bad entstand 2021.

6.12. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Anbau in zentraler Lage von Olpe. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand. Instandhaltungsarbeiten wurden durchgeführt. Die Außenanlagen sind noch zu

¹⁰ It. Auskunft des Eigentümers

erstellen. Die derzeitige Nachfragesituation lässt ein wenig an Dynamik nach, ist aber noch immer positiv. Die Marktfähigkeit wird, vor allem auch wegen der Lage, als gut eingeschätzt.

6.13. Drittverwendungsmöglichkeiten

Gering

6.14. 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 im 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 fortsetzen.

7. Verkehrswert

7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen

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

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

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung

Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert.¹¹ Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und

¹¹ Vgl. § 6 ImmoWertV

(3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.¹²

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten

¹² Vgl. § 26 und § 40 ImmoWertV

Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.¹³

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.¹⁴

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.¹⁵

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.¹⁶

¹³ Vgl. § 9 Abs. 1 i.V.m. §§ 25, 26 ImmoWertV

¹⁴ Vgl. § 9 Abs. 3 ImmoWertV

¹⁵ Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

¹⁶ Vgl. § 10 ImmoWertV

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.¹⁷

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.¹⁸

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen¹⁹.

¹⁷ Vgl. § 31 ff. ImmoWertV

¹⁸ Vgl. § 32 i.V.m. § 10 ImmoWertV

¹⁹ Vgl. §35 Abs. 3 i.V m. § 39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Wahl des Wertermittlungsverfahren

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden am Sachwert. Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Einfamilienhausgrundstück zu bewerten. Das Bewertungsobjekt wird auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt. Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Sachwert abzuleiten.

8. Berechnungen

8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von § 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Olpe
Gemarkungsname	Olpe-Stadt
Ortsteil	Olpe
Bodenrichtwertnummer	1048
Bodenrichtwert	180 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Fläche	300-1.000 m ²
Lagebeurteilung	2
Freies Feld	Region I

Unbelasteter Bodenwert (nicht objektspezifischer Bodenwert)

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV)

Es handelt es sich um ein richtwerttypisches Grundstück. Der angegebene Richtwert entspricht den heutigen Marktgegebenheiten. Aufgrund dessen wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe ermittelte Bodenrichtwert in Höhe von 180,00 €/m² verwendet. Eine weitergehende Anpassung ist nicht notwendig.

8.2. Bodenwertermittlung

	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	26.01.2023
Fläche	584 m ²
baureifes Land	ja
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Vollgeschosse	II
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 180,00 €

Das Bewertungsgrundstück unterscheidet sich nicht wesentlich vom Richtwertgrundstück. Somit muß der Richtwert nicht angepasst werden.

vorläufiger Bodenwert: 105.120,00 €

Der Bodenwert beträgt somit rd.: 105.000,00 €

8.3. Erläuterungen zu den Sachwertberechnungen²⁰

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 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

²⁰ siehe auch ImmoWertV

Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

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

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Gebäude aufgrund seiner Bauweise und seines Ausstattungsstandards als Doppelhaushälfte des Typs 2.11 (96 %) (Kellergeschoss ausgebaut, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss ausgebaut) und des Typs 2.23 (4 %) (Erdgeschoss, Flachdach) einzustufen.

Kostenkennwert

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Ein- und Zweifamilienhäusern sind 5 Standardstufen, die Stufen 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben) zugeordnet. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards sind dem Bewertungsobjekt in den nachfolgenden Merkmalen die folgenden Standardstufen zuzuordnen. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Einstufung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,3	0,7		9
Heizung			0,8	0,2		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.11 / 2.23	625	696	798	961	1200	
Gebäudestandardkennzahl						2,78

Ausgehend von den in der vorstehenden Tabelle dargestellten Wägungsanteilen und der Kostenkennwerten nach NHK 2010 ergibt sich für das Bewertungsobjekt der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

Außenwände	1 x 23% x 625	144 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 961	144 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 798	88 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 696	77 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 696	77 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 798	40 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,3 x 9% x 798 + 0,7 x 9% x 961	82 €/m ² BGF
Heizung	0,8 x 9% x 798 + 0,2 x 9% x 961	75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 798	48 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		775 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -		
		775 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	3,8 % von 775 €/m ²	-29 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		746 €/m² BGF

Es ergibt sich somit ein Kostenkennwert von 746,00 €/m²-BGF.

Korrekturfaktoren/Baupreisindex

Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in den NHK 2010 Korrekturfaktoren für Zweifamilienhäuser angegeben. Der anzusetzende Korrekturfaktor 1,05 kann im vorliegenden Fall aufgrund der derzeitigen Nutzung (Einfamilienhaus) nicht angewandt werden.

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.

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

Der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (IV Quartal 2022) beträgt 154,7 (2015=100). Um auf den Index 2010 zu kommen, muss der aktuelle Index durch den Index 2010 (2015=100) dividiert werden. Somit ergibt sich $154,7/90,1=1,717$.

Bruttogrundfläche (BGF) (Anlage 4 ImmoWertV)

(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 2772 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

(3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

(4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

(5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Die Bruttogrundfläche wurde von mir auf Grundlage von Grundrisszeichnungen, der Bauakte, des Liegenschaftskatasters und eigenen Berechnungen mit rd. 267 m² ermittelt.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 8 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.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	15

Berechnung des fiktiven Baujahrs

Baujahr	1930
Modernisierung	2015
Punkte	15
Modernisierungsgrad	überwiegend
übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Gebäudealter	93 Jahre
modifizierte RND	49 Jahre
fiktives Baujahr	1992

Modernisierungen wurden durchgeführt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren (gem. Anlage 1 ImmoWertV) ermittelt. Somit ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Anmerkung: Der Anbau ist Baujahr 2021. Er ist allein jedoch nicht nutzbar und teilt daher das bauliche Schicksal des Hauptgebäudes.

Alterswertminderung

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dabei gem. § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

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 einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer wirtschaftlich gerechneten Restnutzungsdauer (interpoliert) von 49 Jahren, beträgt die lineare Alterswertminderung (gem. ImmoWertV) rd. 39,00 %. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt somit 0,39.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Die Außenanlagen (inkl. Hausanschlüsse) werden konform zum Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses angesetzt. Ich erachte für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der nicht fertig gestellten Anlagen einen Ansatz in Höhe von 6.500,00 € als marktkonform und angemessen.

Marktanpassung – Sachwertfaktoren

Gemäß § 21 ImmoWertV ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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. Die ermittelten Zahlen spiegeln die Wertverhältnisse im Bundesgebiet wider.

Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren richtete sich der Gutachterausschuss Olpe bisher 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 in den Jahren 2012 und 2013 überarbeitete Modell ist der Sachwert der untersuchten Objekte 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. Das Modell entspricht den aktuellen Anforderungen nach §§ 35 bis 38 ImmoWertV. Nach § 21 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV sind die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise abzuleiten.

Marktanpassungsfaktoren als Einflussgrößen auf den Sachwert einer Immobilie werden als Sachwertfaktoren bezeichnet. Hingegen stellen sich die Liegenschaftszinsen als Einflussgrößen (Marktanpassungsfaktoren) auf den Ertragswert einer Immobilie dar. Im

Folgenden werden daher die sachwertbezogenen Marktanpassungsfaktoren 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 2021 errechnet. Dabei hat sich für den Kreisdurchschnitt folgende Formel ergeben:

$$\text{Kaufpreis} = 0,888967965 \times \text{Sachwert} + 114.448,1572$$

$$P1 = 0,888967965 \quad (\text{Steigungsfaktor})$$

$$P2 = 114.448,1572 \quad (\text{Achsenabschnitt})$$

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Sachwertformel ermittelt:

$$\begin{aligned} & \text{ermittelter Sachwert} \\ & \pm \text{Marktanpassung (Tabellenwert)} \\ & = \text{Verkehrswert} \end{aligned}$$

Die Berechnungsformel gilt für Sachwerte zwischen 62.500,00 € und 725.000,00 €²¹.

Gemäß Grundstücksmarktbericht für den Kreis Olpe beträgt der Sachwertfaktor 1,24.

Allgemeine und 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 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.

²¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 – Kreis Olpe

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.

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 § 47 ImmoWertV 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.

Bei der Besichtigung konnten augenscheinlich keine Bauschäden/Baumängel erkannt werden. Einzig der noch nicht fertiggestellte Anbau muss berücksichtigt werden. Ein Ansatz von 3.000,00 € ist angemessen und marktgerecht.

Ebenso gibt es keine sonstigen wertbeeinflussende Umstände des Wertermittlungsobjekt, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

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 bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

8.4. Sachwertberechnung

Sachwertberechnung nach ImmoWertV

Basisdaten Wertermittlungsobjekt		
Jahr der Wertermittlung		2023
Baujahr des Wertermittlungsobjekts		1930
Bewertungsrelevantes Baujahr		1930
Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV		0,39
Regionalfaktor des örtlichen Gutacherausschusses		1,0
Bruttogrundfläche (BGF)		267 m ²
Baupreisindex 2015		154,7
Baupreisindex 2010		171,7
Baupreisfaktor 2010 (=Baupreisindex ÷ 100)		1,717
Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie		Einfamilienhaus
Gebäudetyp	2.11 (96 %)/2.23 (4 %)	
Ausstattungsstandardstufe		2,78
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 17 % Baunebenkosten		746,00 €
Berechnung		
Kostenkennwert in €/m ²		746,00 €
Korrekturfaktor	1,00	
Indexierung Basis 2010	1,7170	
Bruttogrundfläche	267,00 m ²	
Herstellungskosten		341.995,49 €
Alterwertminderung	39%	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		208.617,25 €
Zeitwert bauliche Außenanlagen		6.500,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen		0,00 €
Zeitwert bisher nicht erfasster Bauteile		0,00 €
Bodenwert		105.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		320.117,25 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	1,24	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (gerundet)		396.945,39 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-3.000,00 €
Sachwert (gerundet)		394.000,00 €

8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung

Folgende Werte wurden berechnet:

Sachwert: 394.000,00 €

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

394.000,00 €

ermittelt.

Das Amtsgericht bat noch um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

Nein.

2. Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Nein.

3. Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?

Ja.

Eine Plausibilisierung fand im Rahmen von bekannten Kaufpreisen und einem Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses statt. Angaben zu den einzelnen Objekten können aus Datenschutzrechtlichen Gründen nicht gemacht werden. Die Anzahl der ausgewerteten Objekte ist gering und daher statistisch nicht aussagekräftig.

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 11. Oktober 2022

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	28
Anlage 2	Übersichtskarte	36
Anlage 3	Karte von Olpe	37
Anlage 4	Luftbild	38
Anlage 5	Auszug aus der Liegenschaftskarte	39
Anlage 6	Grundriss Kellergeschoss.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage 7	Grundriss Erdgeschoss (alt)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage 8	Grundriss Obergeschoss	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage 9	Grundriss Dachgeschoss.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage 10	Schnitt.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage 11	Straßenansicht.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage 12	Rückansicht/Gartenansicht.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage 13	Seitenansicht	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage 14 definiert.	Grundriss Erdgeschoss Neu (Carport nicht ausgeführt) ...	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anlage 15 definiert.	Ansichten und Schnitte Neu (Carport nicht ausgeführt)	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Anlage 1 Fotodokumentation



Front-/Straßenansicht



Front-/Seitenansicht



Gartenansicht/Rückansicht



Rück-/Seitenansicht



Garten



Wohnen



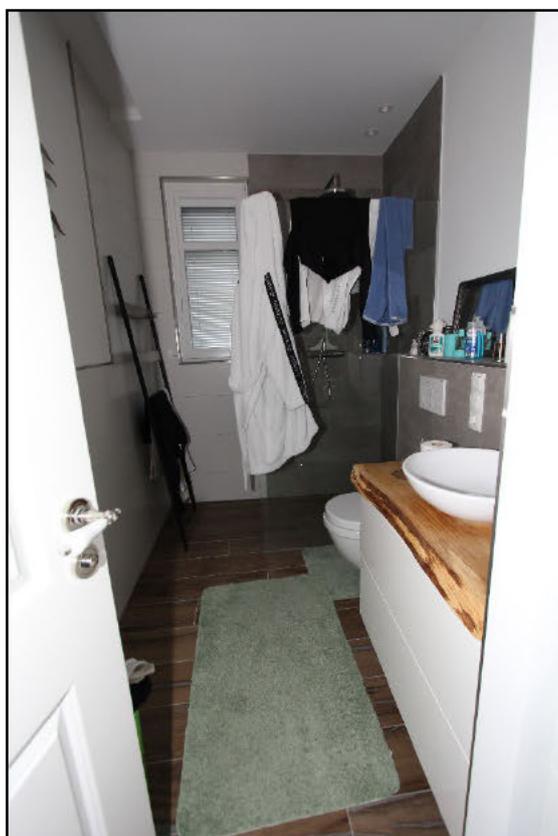
Essen/Küche



Küche



Flur/Treppenhaus



Bad Anbau



Bad



Bad



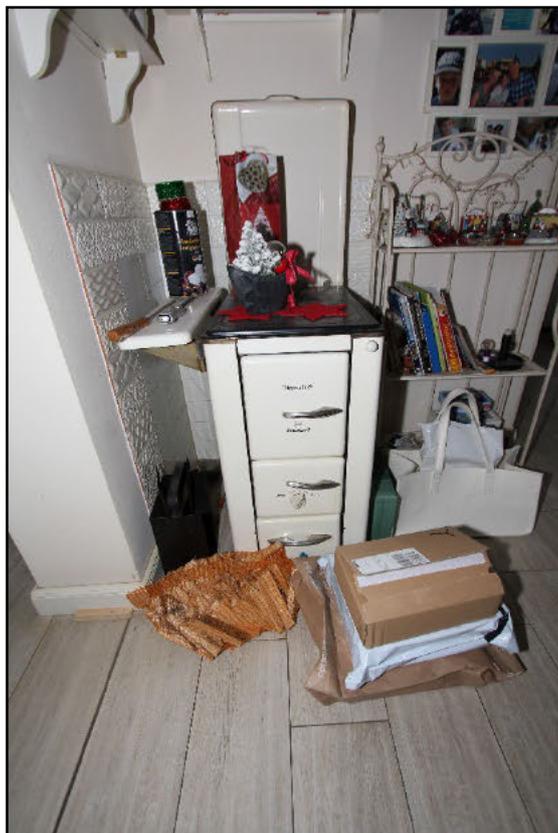
Zimmer OG



Zimmer DG

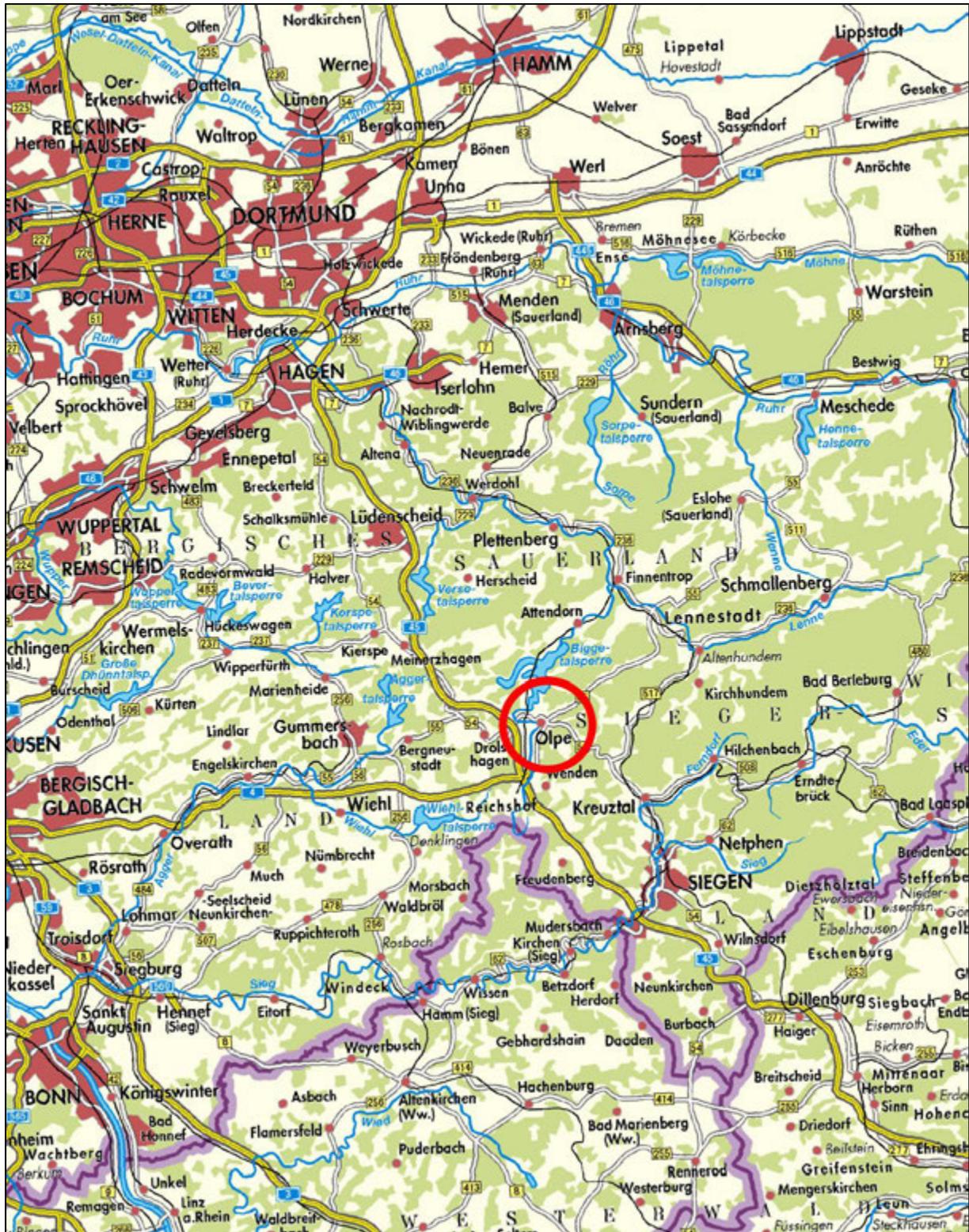


WC DG



Festbrennstoffherd

Anlage 2 Übersichtskarte



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2023
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 3 Karte von Olpe



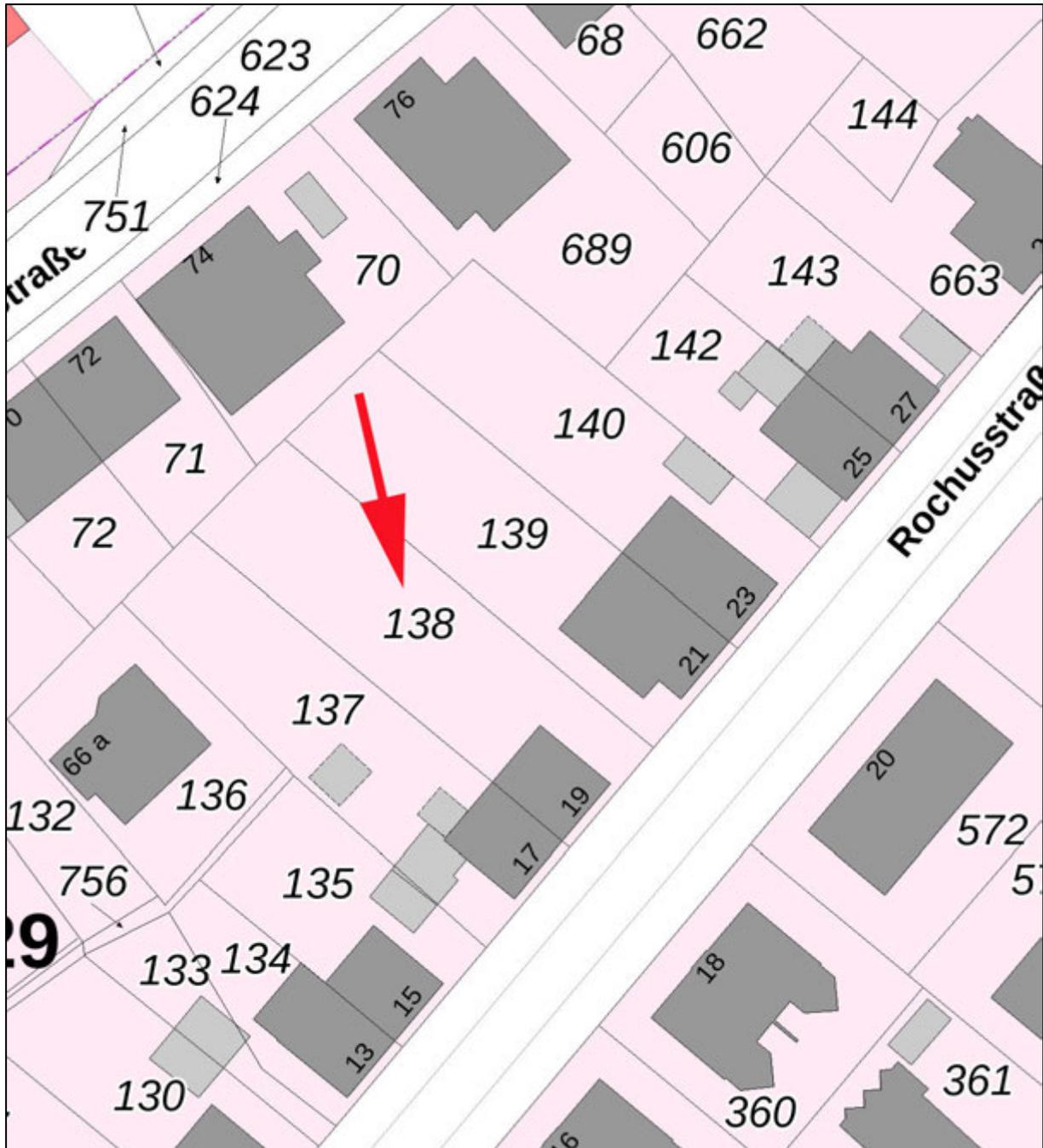
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2023
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 4 Luftbild



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2023
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte



ca. 1 : 500

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