Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt:	**Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshaus sowie Autowerkstatt**
Adresse:	**Töpferstraße 92 53343 Wachtberg**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Bonn Abteilung 023 53105 Bonn**
Aktenzeichen:	**023 K 076/22**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	**13. Juni 2023**

Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 28 Seiten.
Es wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3

2 Wertrelevante Merkmale 6
2.1 Lage 6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 8
2.3 Bauliche Anlagen 12
2.4 Sonstiges 16

3 Wertermittlung 18
3.1 Verfahrenswahl 18
3.2 Rohertrag 20
3.3 Bewirtschaftungskosten 21
3.4 Restnutzungsdauer 21
3.5 Liegenschaftszinssatz 23
3.6 Bodenwert 24
3.7 Ertragswert 26

4 Verkehrswert 27

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 076/22
	Bewertungsobjekt	Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshaus sowie Autowerkstatt
	Adresse	Töpferstraße 92, 53343 Wachtberg
	Zubehör	zwei Einbauküchen im EG und OG

Auftrag	Datum des Auftrags	23. März 2023
	Ortstermin	13. Juni 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	13. Juni 2023
	Abschluss der Recherchen	03. August 2023

Rechtliches	Miete / Mietverträge	vorhanden, lagen nicht vor
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Risikoabschlag
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster

Gebäude	Baujahr	ursprünglich ca. 1949
	Nutzbare Fläche	rd. 783 m^2
	Einheiten	1 Gewerbeeinheit, 3 Wohnungen
	Restnutzungsdauer	ca. 25 Jahre

Wertermittlung	Bodenwert	538.560 EUR
	Rohertrag	47.154 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	10.467 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	4,0 Prozent
	vorläufiger Ertragswert	775.155 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 36.950 EUR
	Ertragswert	738.205 EUR
	vorläufiger Ertragswert ÷ Jahresrohertrag	rd. 16,4
	Verkehrswert, rd.	**740.000 EUR**

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse sowie personenbezogene Daten. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um vier Grundstücke in Wachtberg-Adendorf, welche zusammenhängend mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Haupthaus, zweigeschossig, KG, EG, OG, ausgebautes DG), einer Autowerkstatt (eingeschossig, EG, eingezogene Lagerebene, teilweise unterkellert) sowie einem Garagen- und Lagergebäude (eingeschossig, nicht unterkellert) bebaut sind. Die wertrelevanten baulichen Anlagen wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Wesentlichen wie folgt genutzt:

- rückwärtige Autowerkstatt, vermietet (ca. 324 m² Nutzfläche)
- Haupthaus EG links: Büro- und Ausstellungsraum, vermietet (ca. 110 m² Nutzfläche)
- Haupthaus EG rechts und OG rechts: Wohnung (ca. 182 m² Wohnfläche) mit rückwärtiger Dachterrasse im OG, unbewohnt
- Haupthaus OG links: Wohnung (ca. 54 m² Wohnfläche) mit straßenseitigem Balkon, vermietet
- Haupthaus DG: Wohnung (ca. 113 m² Wohnfläche) mit rückwärtigem Balkon, unbewohnt

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im vorliegenden Gutachten als "Bewertungsobjekt" bezeichnet. Auftragsgemäß werden am Ende des Gutachtens auch die Einzelwerte ausgewiesen.

Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Bonn
Grundbuch von.....Adendorf
Blatt.....304
Lfd. Nrn.....1, 2, 3, 4
Gemarkung .....Adendorf
Flur 11
Flurstücks-Nrn. 15/3, 15/2, 70, 71
Größe .....1.776 m² (519 m² + 1.214 m² + 13 m² + 30 m²)

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 13. Juni 2023 im Beisein eines Miteigentümers, zeitweise seines Rechtsbeistands sowie eines Mieters statt. Dabei konnten sowohl das Grundstück als auch die baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 13. Juni 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 03. August 2022 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 24. März 2023
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 15. Mai 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 08. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Wachtberg vom 08. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 10. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Wachtberg über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 12. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 08. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) des Rhein-Sieg-Kreises über Wohnungsbindung vom 11. Mai 2022
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Gemeinde Wachtberg über Denkmalschutz vom 08. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 09. Mai 2023
- Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises vom 17. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 04. August 2023
- Verkehrswertgutachten über das Wohn- und Geschäftshaus und ein Garagen-/Lagergebäude Töpferstraße 92, 53343 Wachtberg-Adendorf vom 19. März 2020, übersendet vom Amtsgericht Bonn am 02. Juni 2023
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf 2023
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 8., Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2017 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage im Stadtgebiet und in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Rhein-Sieg-Kreis
- Gemeinde Wachtberg
- Ortsteil Adendorf
- Entfernung zum Zentrum von Wachtberg (Berkum) ca. 6 km

Entfernungen

- Meckenheim ca. 4 km
- Bonn ca. 19 km
- Köln ca. 46 km
- Koblenz ca. 57 km
- Düsseldorf ca. 89 km

Nähere Umgebung

Entlang der Töpferstraße sind hauptsächlich Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude (z.B. mit gastronomischen Betrieben) in offener sowie geschlossener Bauweise vorhanden. Südlich und nördliche der Ortsdurchfahrt ist Einfamilienhausbebauung prägend. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Burg Adendorf) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Adendorf Kirche) ca. 200 m entfernt
- DB-Bahnhof Meckenheim mit Verbindung nach Bonn ca. 5 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 33 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Merl (A 565) ca. 4 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 40 km entfernt

Verkehrsimmissionen

Bei der Töpferstraße handelt es sich um eine Ortsdurchfahrtsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, welche in die Landstraße 123 übergeht. Diesbezüglich ist gegebenenfalls mit geringen Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Stand: 04. Juli 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten sowie den marktüblich erzielbaren Mieten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren und erweiterten Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere in den Zentren von Bonn oder Köln gedeckt werden.

Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden, die jedoch zeitweise stärker frequentiert sind. Auf dem Innenhof des Bewertungsobjektes sind Parkmöglichkeiten vorhanden.
Breitbandversorgung	Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Stand: 03. August 2023) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt nicht über stationäre Breitbandanschlüsse.
Wohnlage	Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt eine mittlere Wohnlageklasse aus (mögliche Wohnlageklassen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
Gewerbelage	Das Bewertungsobjekt liegt im ländlich bzw. dörflich geprägten Ortsteil Adendorf der Gemeinde Wachtberg und wird als Autowerkstatt genutzt. Es befindet sich unmittelbar an der Töpferstraße, welche die zentrale Ortsdurchfahrt darstellt. Zudem sind hier weitere gewerblich genutzte Objekte vorhanden, z.B. gastronomische Betriebe. Unter Berücksichtigung dessen und der guten Sichtbarkeit von der Straße aus, kann insgesamt von einer mittleren lokalen Gewerbelage ausgegangen werden.
Lagebeurteilung insgesamt	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: • mittlere Wohnlage sowie mittlere Gewerbelage • keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen • mittlere Verkehrsanbindung und Infrastruktur • Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Laut Angabe des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers sind die Autowerkstatt und der Ausstellungsraum gewerblich an eine nicht namentlich benannte GmbH vermietet. Hierfür sollen insgesamt 2.000 EUR/Monat (warm, inkl. MwSt.) gezahlt werden. Zudem sei die Wohnung im OG links für 480 EUR/Monat (warm) vermietet. Die beiden übrigen Wohnungen sind teilweise möbliert, jedoch ohne Miet- und Nutzungsverhältnisse.

Der Miteigentümer wurde von mir im Rahmen des Ortstermins gebeten, die Mietverträge sowie eine aktuelle Mietaufstellung zu übersenden, was jedoch bislang ausblieb. Eine belastbare Überprüfung der mündlich bei der Besichtigung gemachten Angaben zu den Miethöhen ist daher nicht möglich. Es ist darüber hinaus nicht dokumentierbar, welche wesentliche Aspekte durch die bestehenden Mietverträge geregelt sind, dabei insbesondere: exakter Mietgegenstand, Mietzeit, Nebenkostenvorauszahlung, Optionen, Mietanpassungsklauseln und Zuständigkeiten im Hinblick auf Instandhaltung.

Bei geschätzten Nebenkosten von 100 EUR/Monat für die Wohnung ergibt sich diesbezüglich eine Nettokaltmiete von ca. 380 EUR/Monat (= rd. 7,04 EUR/m² bei 54 m² Wohnfläche). Diese liegt auf einem marktüblichen Niveau und kann somit in die Wertermittlung einfließen.

Die tatsächliche Miete für die gewerblichen Bereiche liegt etwas unterhalb des marktüblichen Niveaus (vgl. Gewerbemieten ab S. 20). Es erfolgt daher ein marktüblicher Ansatz ohne Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse (Sonderkündigungsrecht nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung).

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 24. März 2023 sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 22. Februar 2023 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 1 zu Grundstück lfd. Nr. 1: Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 11 Nr. 35. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 05. Dezember 1962 eingetragen am 03. Januar 1963 in Blatt 23/817 und hierher übertragen am 19. September 1980.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hier heißt es zur Eintragung auszugsweise wie folgt:

In der Urkunde vor Notar Dr. Siegen in Rheinbach vom 20.3.1962, UR.Nr. 414&62, ist […] Vollmacht erteilt worden, zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der von den Grundstücken Flur 11 Nummern 15/4 und 15/5 abzumessenden Baulandfläche, die auf […] übertragen worden ist, eine Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer der abzumessenden Baulandfläche berechtigt ist, den von der Landstraße I.O. Nr. 164 zum Grundstück Flur 11 Nr. 15/3 befindlichen Zugang und die auf diesem Grundstück an der Grenze der Baulandfläche entlang führende Einfahrt in einer Breite und Tiefe von ca. 3 Metern unentgeltlich mitzubenutzen, auf dem Grundstück Flur 11 Nr. 15/3 zu bewilligen und zu beantragen. Nach der Vermessung ist das herrschende Grundstück mit Flur 11 Nr. 35, hinter dem Jägersgarten, Garten, 5,81 ar gebildet worden.

Das berechtigte Flurstück ist unter der angegebenen Nummer im Kataster (www.tim-online.nrw, Zugriff: 04. Juli 2023) nicht auffindbar. Nach Rücksprache beim Ortstermin handelt es sich jedoch um die Zufahrt für das benachbarte Grundstück „Töpferstraße 94“. Dieses besitzt nunmehr allerdings eine eigene Zufahrt von der Töpferstraße, sodass das Geh- und Fahrrecht nicht mehr ausgeübt wird. In der zugehörigen Urkunde heißt es zudem:

Der mitunterzeichnete […] verpflichtet sich heute schon, die für das vorbezeichnete Geh- und Fahrtrecht auf dem Grundstück Flur 11 Nr. 15/3 einzutragende Grunddienstbarkeit auf seine Kosten zur Löschung zu bringen, sobald die von ihm von den Grundstücken Flur 11 Nummern 15/4 und 15/5 zu erwerbenden Baulandfläche von der Landstraße I.O. Nr. 164 aus einen eigenen Zugang erhalten sollte.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach unterstellt, dass das Recht obsolet geworden ist, jedoch noch nicht gelöscht wurde.

lfd. Nr. 2 zu Grundstück lfd. Nr. 1, 2: Reallast (Zahlung einer Geldrente) für die Eheleute Karl Wolter und Gertrud Wolter geb. Günther, beide wohnhaft Töpferstraße 92, Wachtberg-Adendorf als gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Löschbar bei Todesnachweis.

lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für die Eheleute Karl Wolter und Gertrud Wolter geb. Günther, beide wohnhaft Töpferstraße 92, Wachtberg-Adendorf als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Zu lfd. Nr. 2, 3:
Vorbehalten bleibt der Vorrang für Grundpfandrechte bis zur Höhe von 400.000,- DM nebst bis zu 18 von Hundert jährlichen Zinsen und Nebenleistungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. Juni 1980 gleichrangig untereinander eingetragen am 19. September 1980.

Die entsprechende Bewilligung lag vor und enthält übliche Regelungen. Laut Angabe des Miteigentümers beim Ortstermin sind die Berechtigten bereits verstorben. Es wird davon ausgegangen, dass die Eintragungen somit löschbar sind. Es erfolgt keine weitere Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 10. Mai 2023 sind für das Grundstück in 53343 Wachtberg, Töpferstraße 92, Gemarkung Adendorf, Flur 11, Flurstücke 15/2, 15/3, 70, 71, keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Wachtberg vom 08. Mai 2023 liegt das Bewertungsobjekt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der zu bewertenden Grundstücke wird zudem unterstellt (keine Äußerung der Gemeinde Wachtberg trotz schriftlicher Anfrage), dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Stadtumbaugebiet oder Soziale Stadt
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Vorgartensatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet

Baugenehmigungen

In den Bauakten des Rhein-Sieg-Kreis sind insbesondere folgende Dokumente für die zu bewertenden baulichen Anlagen vorhanden:

- Baugenehmigung AZ 11/65-909/71 (Erweiterung eines bestehenden Werkstattgebäudes sowie Errichtung einer Einfriedungsmauer) vom 24. Oktober 1972
- Baugenehmigung AZ 610/74 a (Errichtung einer Werbeanlage) vom 21. Juli 1976
- Baugenehmigung AZ 63.1 B 610/74 (Abbruch, Umbau und Erweiterung des vorhandenen Gebäudes) vom 15. August 1984
- Baugenehmigung AZ 63.2-00610/74/WE (Genehmigung einer Werbeanlage) vom 25. Februar 1997
- Bescheinigung über Bauzustandsbesichtigung AZ 63.2-00610/74/WE (Errichtung von Werbeanlagen) vom 17. September 1997

Die ursprüngliche Baugenehmigung liegt in der Bauakte nicht vor. Die vorliegenden Unterlagen verweisen jedoch auf den Bauschein Nr. 289/49 vom 05. Oktober 1949 (Neubau eines Wohnhauses mit Reparaturwerkstätte für landwirtschaftliche Maschinen) sowie auf den Bauschein Nr. 523/58 vom 01. September 1958 (Wohn- und Geschäftshaus - Erweiterung).

Laut Angabe des Miteigentümers beim Ortstermin ist die rückwärtige Garage, welche aktuell als Reifenlager genutzt wird, bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Im Rahmen der Wertermittlung wird diese aufgrund des aktuellen Zustands (u.a. Schäden an der Außenmauer durch eine Birke) als wertneutral betrachtet. Es ist zudem auf folgende Aspekte hinzuweisen:

- Bereiche des heute wohnlich genutzten Erdgeschosses wurden ursprünglich gewerblich genutzt, eine entsprechende Genehmigung zur Umnutzung liegt nicht vor.
- Für den Holzbalkon im DG liegt ebenfalls keine Genehmigung vor.
- Der wohnliche Ausbau des DG erfolgte bereichsweise ebenfalls ohne Genehmigung.

Ob die beschriebenen Aspekte noch eine nachträgliche Genehmigung erhalten könnten, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend rechtlich beurteilt werden. Hierzu wäre eine Bauvoranfrage erforderlich. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Risiken wird im Rahmen der Wertermittlung ein Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vorgenommen. Dieser kann allerdings niemals exakt berechnet werden, sondern soll (lediglich) die übliche Marktzurückhaltung bei derartigen Unsicherheiten zum Ausdruck bringen. Im vorliegenden Fall erfolgt ein pauschaler Abschlag von rd. 20.000 EUR.

Für die übrigen baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen unterstellt, dass diese den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind. Hierbei handelt es sich allerdings ausdrücklich um eine Annahme und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) des Rhein-Sieg-Kreises vom 11. Mai 2023 besteht für das Objekt Töpferstraße 92 in 53343 Wachtberg keine beim Rhein-Sieg-Kreis eingetragene Wohnungsbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Gemeinde Wachtberg vom 08. Mai 2023 ist das Objekt Töpferstraße 92 in 53343 Wachtberg-Adendorf nicht in der Denkmalliste enthalten, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Erschließung

Die zu bewertenden Grundstücke werden von der Töpferstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser und Strom) ebenfalls über die Straße verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wachtberg vom 12. Mai 2023 sind für das Grundstück in der Gemarkung Adendorf, Flur 11, Flurstücke 15/3, 15/2, 70 und 71 Töpferstraße 92 keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Ebenso ist derzeit kein Straßenausbaubeitrag oder Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW zu zahlen. Straßenausbaubeiträge können jedoch grundsätzlich für zukünftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden, sobald die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Über die Höhe zukünftiger Ausbaubeiträge kann keine Auskunft gegeben werden.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Kanalanschlussbeiträge
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen und Informationen beim Ortstermin ergeben sich folgende Baujahre:

- westlicher Teil des Haupthauses mit rückwärtiger Werkstatt: ca. 1949
- östliche Erweiterung des Haupthauses und Ausstellungshalle: ca. 1958
- rückwärtige Erweiterung der Werkstatt: ca. 1972
- rückwärtige Erweiterung der Ausstellungshalle: ca. 1984
- Garagen- und Lagergebäude (ohne Genehmigung): ca. 1990

Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist jedoch für die Wertermittlung nicht wesentlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.

Bauweise der baulichen Anlagen

Wohn- und Geschäftshaus

- Massivbauweise, freistehend mit gewerblichem Ausstellungsraum und 3 Wohneinheiten, zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem Dachgeschoss, fast vollständig unterkellert (zwei getrennte Kellerbereiche)
- Decken: vermutlich Stahlbeton und Holzbalken
- Treppe: im westliches Treppenhaus aus Holz mit Teppichbelag und Holzgeländer, Zugang zu KG, EG, OG, DG
- Treppe im östlichen Treppenhaus: aus Holz mit Teppichbelag und Holzgeländer, Zugang zu EG und OG
- Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, teilweise Flachdach mit Dachterrasse
- Fassade: Außenputz, teilweise Mauerwerk, Glasschaufenster und Werbeanlage (Ausstellungsraum)
- Heizung: Gaszentralheizungen mit dezentraler Warmwasserversorgung, bereichsweise Fußbodenheizung im EG
- Sonstiges: Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung vor westlichem Treppenhaus, rückwärtiges Eingangspodest mit Treppe, straßenseitiger Balkon, rückwärtige Dachterrasse mit Gewächshaus (OG), rückwärtiger Balkon (DG), drei Flachdachgauben, Kaminofen im EG und DG

Autowerkstatt

- Massivbauweise, eingeschossig (EG), Lagerbereiche mit eingezogener Ebene, nicht unterkellert, jedoch Zugang zum Keller des Wohn- und Geschäftshaus (westlicher Bereich)
- Dach: flach geneigtes Satteldach mit Wellplatteneindeckung
- Fassade: Mauerwerk sowie Glaselemente
- Heizung: Ölheizung

Garagen- und Lagergebäude

- Massivbauweise, eingeschossig, nicht unterkellert, nicht beheizt
- Dach: Flachdach, vermutlich mit bituminöser Eindeckung (keine Draufsicht möglich)
- Fassade: Mauerwerk

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegungen, Innenhof mit Parkmöglichkeiten)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- zwei Gartenhäuschen aus Holz

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

Wohn- und Geschäftshaus

- Fußböden: Holzdielen sowie Fliesen, teilweise auch Stäbchenparkett, PVC oder Teppich
- Wände: überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen oder gestrichener Innenputz, teilweise mit Klinkerverzierung, Sanitärbereiche verfliest, Küchenbereiche z.T. mit Fliesenspiegel
- Decken: überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen oder gestrichener Innenglattputz, teilweise mit Holzverkleidung
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Stahlzargen und Glasausschnitten, Hauseingangstüren augenscheinlich aus Massivholz, teilweise mit Glasausschnitten
- Fenster: Holz- und Kunststofffenster mit Doppelverglasung, bereichsweise auch mit Dreifachverglasung, teilweise mit Sprossen und Rollläden aus Kunststoff
- Badezimmer im EG: mit WC (hängend) und Waschbecken und Dusche (ebenerdig)
- Badezimmer 1 im OG: mit WC (hängend), Urinal, zwei Waschbecken und Dusche
- Badezimmer 2 im OG: mit WC (hängend), Dusche und Waschbecken
- Badezimmer 3 im OG: mit WC (stehend), Badewanne und Waschbecken
- Badezimmer im DG: mit WC (stehend), Badewanne und Waschbecken

Autowerkstatt

- Fußböden: Fliesen und Estrich
- Wände: überwiegend gestrichener Innenglattputz oder Mauerwerk, Sanitärbereiche verfliest
- abgehangene Decken
- Türen: Stahlzargen mit Metalltüren, teilweise aus Holz mit Glasausschnitten
- Fenster: Holzrahmen mit Einfach- und Doppelverglasung
- Sanitärbereich: mit WC (stehend) und Waschbecken (nur Kaltwasser)

Garagen- und Lagergebäude

- Fußböden: Estrich
- Wände: Mauerwerk ohne Verkleidung
- Fenster: Holzrahmen mit Einfach- und Doppelverglasung sowie Glasbausteine

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind teilweise bereits über 70 Jahre alt und befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt durchschnittlichen Gesamterhaltungszustand. Laut Angabe des Miteigentümers beim Ortstermin wurden in der jüngeren Vergangenheit einige umfassende Modernisierungsmaßnahmen ergriffen, z.B. Erneuern des Badezimmers im EG (ca. 2017) oder die Erneuerung einiger Fenster im DG.

Im Rahmen des Ortstermins konnten jedoch auch Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden, z.B. ein Wasserschaden im Bürobereich der Werkstatt, Schwarzschimmel im DG oder augenscheinliche Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit im Ausstellungsraum. Insbesondere die Wohneinheit im DG befindet sich bereichsweise in einem nicht vollständig ausgebauten Zustand (z.B. fehlender Bodenbelag). Die altersbedingten Abnutzungserscheinungen und Schäden sind weitestgehend in den Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten bzw. abgebildet.

Im Hinblick auf den aktuellen Zustand im DG wird zudem eine marktübliche Wertminderung von ca. 150 EUR/m² Wohnfläche (ca. 113 m² im DG), somit rd. 16.950 EUR, für erforderlich erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation, sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands. Im Zweifel über den Zustand (Baumängel und Bauschäden) wäre ein entsprechender Fachgutachter zu beauftragen, vgl. auch Bemerkungen unter Kap. 3.4 (Bausubstanzgutachten).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches am dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 71 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen.

Im vorliegenden Fall ist laut Angabe beim Ortstermin kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG überwiegend nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Miete und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann jedoch nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Nutzbare Flächen

In der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis sind diverse Flächenberechnungen vorhanden, welche sich auf den jeweiligen (historischen) Zustand der baulichen Anlagen beziehen. Eine genaue Flächenberechnung, welche den aktuellen Zustand widerspiegelt, liegt in der Bauakte nicht vor. Es ist jedoch ein Flächenaufmaß vorhanden, welches im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens ca. 2020 erstellt wurde. Dieses Aufmaß wurde anhand der vorhandenen Grundrisspläne stichprobenartig überprüft und anschließend übernommen. Demnach ergibt sich die nutzbare Fläche zu:

Bezeichnung und Lage	**Nutzfläche**	
Gewerbeeinheit (Werkstatt)	rd.	324 m²
Gewerbeeinheit (Ausstellungsraum)	rd.	110 m²
Wohneinheit 1 (EG und OG rechts)	rd.	182 m²
Wohneinheit 2 (OG links)	rd.	54 m²
Wohneinheit 3 (DG)	rd.	113 m²
Summe	**rd.**	**783 m²**

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Die Flächen der Balkone und Terrassen wurden nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit 25 Prozent angesetzt.
- Es erfolgte eine 50-prozentige Berücksichtigung der Flächen unter den Dachschrägen (lichte Höhe zwischen 1 m und 2 m). Flächen unter 1 m lichte Höhe wurden nicht angerechnet.
- Die Flächen im Keller erfüllen nicht die Anforderungen an Wohn- und Nutzflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Im Zweifel über die nutzbaren Flächen wäre ein erneutes, vollständiges Aufmaß der baulichen Anlagen zu beauftragen und dieses dem Sachverständigen für die Wertermittlung bereitzustellen.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien von Plänen aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis.

Hinweis: In einzelnen Bereichen gibt es tatsächliche Abweichungen, so ist gibt es beispielswiese im OG einen Durchgang zwischen den Räumen „Küche“ und „Schlafzimmer“.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf zwei Einbauküchen im EG und OG. Der Zeitwert wird jeweils auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt. Laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin steht das gewerbliche Inventar (z.B. Hebebühne) im Eigentum des Mieters. Eine Wertschätzung erfolgt demnach nicht.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 09. Mai 2023 liegen die zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Adendorf, Flur 11, Flurstücke Nr. 15/2, 15/3, 70, 71, über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im Rahmen der Wertermittlung auch ausgegangen wird.

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 08. Mai 2023 sind die zu bewertenden Flurstücke Gemarkung Adendorf, Flur 11, Flurstücks-Nrn. 15/2, 15/3, 70 u. 71 (Töpferstr. 92 in 53343 Wachtberg) im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises bisher nicht als altlastverdächtige Flächen erfasst. Es wird weiterhin mitgeteilt:

Im Rahmen einer systematischen Erhebung zur Ermittlung von Altstandorten und altlastenverdächtigen Flächen, wurde anhand von Meldedaten festgestellt, dass der angefragte Bereich über einen langen Zeitraum gewerblich genutzt wird bzw. wurde (KFZ-Werkstatt und -Handel).

Derzeit gibt es keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass durch die Nutzung des Objektes schädliche Bodenveränderungen verursacht worden sind. Umweltgeologische Informationen bzw. Gutachten liegen nicht vor, so dass aus Altlastensicht keine abschließende Bewertung durchgeführt werden kann.

Für die Wertermittlung wird auf Grundlage der vorliegenden Auskunft davon ausgegangen, dass die Grundstücke weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen sind.

Hinweis: Erfahrungsgemäß ist aufgrund der anhaltenden Nutzung als Autowerkstatt von Beeinträchtigungen des Bodens auszugehen. Eine weitergehende Untersuchung ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Zu einzelnen Fragestellungen wäre die Expertise eines Fachgutachters zu empfehlen.

Topographie/Zuschnitt

Die zu bewertenden Grundstücke sind -zusammenhängend betrachtet- unregelmäßig geschnitten und im rückwärtigen Bereich leicht abschüssig. Die Freiflächen (Balkone, Dachterrassen) sind sowohl nach Norden (straßenseitig) als auch nach Süden (rückseitig) ausgerichtet.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl

Bei Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gewerbe- und Industrieobjekten handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte erfolgt somit auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV

Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeines Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen nach § 28 ImmoWertV wie folgt dar:

	Rohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücksreinertrag
–	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

Plausibilitätskontrolle (Vergleichswertverfahren)

Das voranstehend beschriebene Wertermittlungsverfahren offenbart einen starken Marktbezug. Dennoch wird das Verfahrensergebnis durch eine vergleichende Plausibilitätskontrolle gestützt, im vorliegenden Fall über Rohertragsfaktoren. Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für vergleichbare Objekte liegen laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 04. August 2023 nicht vor.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie von Gewerbe- und Industrieobjekten ungeeignet, da der Blickwinkel des Marktes ein anderer ist (rein renditeorientiert). Zudem liegen für den Übergang eines kostenorientierten Sachwerts auf den Immobilienmarkt keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Marktanpassung vor. Diese sind jedoch für eine sachgerechte Anwendung des Sachwertverfahrens zwingend erforderlich.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

3.2 Rohertrag

Wohnungsmieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten. Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes in Wachtberg konnten für Wohnraum in dieser Lage marktübliche Mieten zwischen rd. 6,25 und 8,85 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Immobilienscout24: rd. 8,75 EUR/m²
- Kampmeyer Marktbericht: rd. 8,30 EUR/m²
- Capital: rd. 7,00 bis 8,30 EUR/m²
- IVD-Wohn-Preisspiegel für die benachbarte Stadt Meckenheim 2022/2023: rd. 6,25 bis 8,85 EUR/m²

Die Miete der vermieteten Wohnung (rd. 7,04 EUR/m²) liegt somit auf einem marktüblichen Niveau und wird daher bei der Ermittlung des Rohertrags auch angesetzt. Für die wesentlich größeren Wohnungen im EG/OG (182 m²) und DG (113 m²) erfolgt ein verminderter Ansatz von rd. 6,50 EUR/m².

- Es handelt sich um überdurchschnittliche Wohnungsgrößen mit einem teilweise unüblichen Zuschnitt sowie Durchgangszimmern.
- Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in Wachtberg-Adendorf an einer Ortsdurchgangsstraße.
- Es ist eine mittlere ÖPNV-Verbindung und Infrastruktur vorhanden.
- Die Wohnungen verfügen teilweise über Freisitzmöglichkeiten.

Gewerbemieten

Nach Auswertung der einschlägigen Quellen (z.B. „ongeo“) konnten für Hallen- und Produktionsflächen Mieten zwischen rd. 3,00 und 9,00 EUR/m², für Büro/Praxisflächen zwischen rd. 6,00 und 16,00 EUR/m² festgestellt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt für die Autowerkstatt ein marktüblicher Mietansatz im unteren Bereich der Bandbreite von 3,00 EUR/m² sowie für den Ausstellungsraum ein Ansatz von 6,00 EUR/m². Diese berücksichtigen die dörfliche Lage, den Zustand, die Ausstattung und die Größe entsprechend.

Rohertrag

Somit ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Einheit	Wohn- und Nutzfläche [m²]	Rohertrag [EUR/m²/Monat]	Rohertrag [EUR/Monat]
Gewerbeeinheit (Werkstatt)	324	3,00	972,00
Gewerbeeinheit (Ausstellungsraum)	110	6,00	660,00
Wohneinheit 1 (EG und OG rechts)	182	6,50	1.183,00
Wohneinheit 2 (OG links)	54	rd. 7,04	380,00
Wohneinheit 3 (DG)	113	6,50	734,50
Summe	**783**		**3.929,50**

Die Mietansätze berücksichtigen auch die Stellplatz- und Nebenflächen. Der Rohertrag von insgesamt rd. 47.154 EUR/Jahr (= 3.929,50 EUR/Monat x 12) geht in die Wertermittlung ein.

3.3 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung

Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis (Modellkonformität) zu rd. 7.509 EUR/Jahr ermittelt.

Betriebskosten

Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis (Modellkonformität) zu rd. 1.623 EUR/Jahr ermittelt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und wurde nach AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis zu rd. 1.335 EUR/Jahr ermittelt.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Instandhaltungskosten	7.509 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Verwaltungskosten	1.623 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	1.335 EUR/Jahr
insgesamt	**10.467 EUR/Jahr**

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rd. 22,2 Prozent des Rohertrags.

3.4 Restnutzungsdauer

Übliche Vorgehensweise

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung bei 80 Jahren, die Gesamtnutzungsdauer von Betriebs- und Werkstätten sowie Produktionsgebäuden bei 40 Jahren.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Das straßenseitige Wohn- und Geschäftshaus wurde ursprünglich ca. 1949 errichtetet und 1958 sowie 1984 erweitert. Es hat bereits einige Modernisierungen erfahren. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Gemäß den Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Das Gebäude weist ein relatives Alter von rd. 81,3 Prozent (= 65/80 Jahre). Bei angehaltenen 5 Modernisierungspunkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) ist eine Anwendung der Restnutzungsdauertabellen ab einem Alter von 35 Prozent möglich. Das tatsächliche relative Alter liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes. Somit gilt gemäß ImmoWertV für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$RND = a \times Alter^2 \div GND - b \times Alter + c \times GND$

mit $a = 0{,}6725$ / $b = 1{,}4578$ / $c = 1{,}0850$

RND = rd. 28 Jahre

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Das rückwärtige Werkstattgebäude wurde ursprünglich ca. 1949 errichtet und 1972 erweitert. Im vorliegenden Fall wird vor dem Hintergrund des Alters und sowie des baulichen Zustands eine Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren geschätzt.

Für die Gesamtheit der baulichen Anlagen ergibt sich eine nach Rohertragsanteilen gewichtete Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren.

3.5 Liegenschaftszinssatz

Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat für gemischt genutzte Gebäude einen Liegenschaftszinssatz von 3,2 Prozent mit einer Standardabweichung von ± 0,5 Prozent ermittelt. Für Gewerbe- und Industrie wurden 4,0 Prozent mit einer Standardabweichung von ± 0,8 Prozent veröffentlicht.

Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko). Die veröffentlichten Liegenschaftszinssatze beziehen sich auf einen Mittelwert, welcher diverse Lagen und Qualitäten beinhaltet. Zudem werden die Liegenschaftszinssätze aus vergangenen Transaktionen abgeleitet. Seit einigen Monaten sind auf dem Immobilienmarkt allerdings auch Preisreduzierungen zu beobachten, die im Wesentlichen auf die Inflation sowie damit verbundene Zinswende zurückzuführen sind. Es kann somit insgesamt von einem erhöhten Investitionsrisiko ausgegangen werden. In Anlehnung an § 33 ImmoWertV kann der o.g. Liegenschaftszinssatz somit nicht unmittelbar übernommen werden.

In Anbetracht des Vorbenannten wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne von rd. 4,0 Prozent für das Bewertungsobjekt für angemessen erachtet und in die Wertermittlung eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 15,622.

3.6 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

Die zu bewertenden Grundstücke, welche mit dem Wohn- und Geschäftshaus sowie der Autowerkstatt bebaut sind, liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Die Grundstücke sind – zusammenhängend betrachtet – voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Sie sind somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar.

Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“, wobei aufgrund der Grundstücksgröße im Hinblick auf die tatsächlichen Qualitäten zu unterscheiden ist (vgl. Bemerkungen zur nachfolgenden fiktiven Aufteilung des Grundstücks).

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegen für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

- Gemeinde Wachtberg
- Gemarkung Adendorf
- Ortsteil Adendorf
- Nummer 417011
- Bodenrichtwert 360 EUR/m²
- Entwicklungszustand Baureifes Land
- Beitragszustand beitragsfrei nach BauGB und KAG
- Nutzungsart Mischgebiet
- Geschosszahl II

Fiktive Aufteilung der Grundstücke und Bodenwert

Aufgrund der Größe des Grundstücks (1.776 m²) und der örtlichen Gegebenheiten wird im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Teilung für angemessen erachtet. Es erscheint ein Grundstückbereich von rd. 1.376 m² angemessen, der dem Wohn- und Geschäftshaus als Umgriffsfläche zuzuordnen ist. Die restliche Fläche umfasst eine Größe von insgesamt rd. 400 m², die im vorliegenden Gutachten als Garten- und Hinterlandfläche (hausnahes Gartenland) eingestuft wird. Es ergibt sich folgende Aufteilung:

- Grundstücksbereich 1 (den baulichen Anlagen zugeordnet): ca. 1.376 m²
- Grundstücksbereich 2 (Garten- und Hinterlandfläche): ca. 400 m²

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halten ich demnach für den Grundstücksbereich 1 einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 360 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert dieses Bereichs wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	360 EUR/m²
x	Größe des Grundstückbereichs 1	1.376 m²
=	Bodenwert (absolut)	495.360 EUR

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wird angegeben, dass Garten- und Hinterland im Innenbereich bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland im Median zu rd. 30 Prozent des Bodenrichtwerts gehandelt wird. Dieser Ansatz wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet und entspricht einem relativen Bodenrichtwert für das Garten- und Hinterland von rd. 108 EUR/m² (= 360 EUR/m² x 0,3). Der Bodenwert für diesen Bereich ergibt sich somit wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	108 EUR/m²
x	Größe des Grundstückbereichs 2	400 m²
=	Bodenwert (absolut)	43.200 EUR

Insgesamt lässt sich der Bodenwert demnach wie folgt ermitteln:

	Bodenwert Grundstücksbereich 1	495.360 EUR
+	Bodenwert Grundstücksbereich 2	43.200 EUR
=	Bodenwert insgesamt	538.560 EUR

3.7 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV sind die Wertminderung aufgrund des aktuellen Zustands sowie der Risikoabschlag aufgrund fehlender Genehmigungen zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich ein Abschlag von 36.950 EUR.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	47.154 EUR/Jahr
−	Bewirtschaftungskosten	10.467 EUR/Jahr
=	Grundstücksreinertrag	36.687 EUR/Jahr
−	Bodenwertverzinsung	21.542 EUR/Jahr
=	Gebäudereinertrag	15.145 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	15,622
=	Gebäudeertragswert	236.595 EUR
+	Bodenwert	538.560 EUR
=	Vorläufiger Ertragswert	775.155 EUR
−	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	36.950 EUR
=	Ertragswert	738.205 EUR

Rohertragsfaktor

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Rohertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf gibt für gemischt genutzte Gebäude Rohertragsfaktoren in einer Spanne von 15,5 bis 20,5 (im Mittel rd. 18,0) an, für Gewerbe und Industrie in einer Spanne von 12,2 bis 20,4 (im Mittel rd. 16,3).

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Rohertragsfaktor von rd. 16,4 (vorläufiger Ertragswert ÷ Rohertrag). Aufgrund der beschriebenen Grundstücksmerkmale (Lage, Ausstattung, Zustand, etc.) des Bewertungsobjektes liegt dieser im unteren Bereich der möglichen Bandbreite. Der Ertragswert wird hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

4 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV 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.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat hier die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Das Ergebnis wurde über veröffentlichte Rohertragsfaktoren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes Töpferstraße 92 in 53343 Wachtberg zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 13. Juni 2023 geschätzt auf

740.000 EUR

Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Der Werteinfluss des in Abt. II eingetragenen Rechtes wird wie folgt geschätzt (vgl. Bemerkungen ab S. 8 des Gutachtens):

Blatt 304		
lfd. Nr.	**Eintragung**	**Werteinfluss**
1	Geh- und Fahrrecht	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
2	Reallast	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
3	Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
4	Zwangsversteigerung	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

Einzelwerte

Bei dem obigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, die aus vier Grundstücken besteht. Auftragsgemäß sollen auch die Einzelwerte der vier Grundstücke ermittelt werden. Diese werden im vorliegenden Fall rein rechnerisch wie folgt angegeben:

- Lfd.-Nr. 1, Flurstück 15/3 rd. 215.000 EUR
- Lfd.-Nr. 2, Flurstück 15/2 rd. 503.000 EUR
- Lfd.-Nr. 3, Flurstück 70 rd. 7.000 EUR
- Lfd.-Nr. 4, Flurstück 71 rd. 15.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 15. September 2023

Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de