

Seitz

sachverständige

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertgutachten

23 K 156/15

über das bebaute Grundstück

Eupener Straße 47
53332 Bornheim (Sechtem)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	8
B.3	Grundstücksgestalt	9
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	11
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	11
B.8	Baubeschreibung	12
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	22
C	Wertermittlung	23
C.1	Vergleichswertverfahren.....	23
C.2	Sachwertverfahren.....	27
D	Verkehrswert.....	40
E	Anmerkungen	43
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	43

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Plandarstellungen	4 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 6	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis	2 Seiten
Anl. 8	Baubeschreibung zu Bauschein Nr. 323/59	1 Seite
Anl. 9	Wohnflächenaufstellung zu Bauschein Nr. 323/59	1 Seite
Anl. 10	Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 323/59	1 Seite
Anl. 11	Baugenehmigung mit Bauzeichnungen zu Bauschein Nr. 3175-12	9 Seiten
Anl. 12	Baugenehmigung mit Bauzeichnungen und Bauantrag zu Bauschein Nr. 2778-13	20 Seiten
Anl. 13	Schreiben des Bauamtes vom 26.10.2016 (Erlöschen der Baugenehmigung)	1 Seite
Anl. 14	Lichtbilder zur Wertschätzung	4 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 92 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 4facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 17.06.2024 vom Amtsgericht Bonn (Abteilung 23) beauftragt, das Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das bebaute Grundstück

Gemarkung: Sechtem, Flur: 16, Flurstück: 206

Eupener Straße 47
53332 Bornheim (Sechtem)

vom 24.08.2018 zu aktualisieren.

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- | | |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag | 02.10.2024 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 02.10.2024 |
| › Qualitätsstichtag | 02.10.2024 |

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 die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung wird entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Bonn:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.09.2024
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 06.09.2024
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.09.2024
 - » Beitragsbescheinigung vom 17.09.2024
 - » Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 10.09.2024
 - » Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 09.09.2024
 - » Bauakte der Stadt Bornheim mit Einsicht am 07.10.2024

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 02.10.2024 anberaumt, wobei ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks, der Bauakte sowie der Vorgutachten zu Az. 23 K 038/14 vom 13.02.2015 und 23 K 156/15 vom 24.08.2018. Die Betroffene des Verfahrens wurde mit Schreiben vom 11.10.2024 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren. Es wurde der Betroffenen des Verfahrens die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben. Eine Kontaktaufnahme seitens der Betroffenen des Verfahrens erfolgte bis zur Fertigstellung des Gutachtens am 08.11.2024 nicht.

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels Innenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 30.000,00 €, das sind ca. 20% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, berücksichtigt, um potenzielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen. Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

Zur Erstattung des Vorgutachtens zu Az. 23 K 038/14 war ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt möglich. Nachrichtlich wird in dem hier gegenständlichen Gutachten die Wohnflächenaufstellung und Beschreibung der Ausbaugewerke aus dem Vorgutachten vom 13.02.2015 aufgeführt. Die Ausstattung, die Beschaffenheit

und der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts können zum aktuellen Wertermittlungsstichtag im Oktober 2024, wie bereits erwähnt, verbindlich nicht beurteilt werden.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energiepass nach EnEV bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 02.10.2024

> für den Sachverständigen der Unterzeichner

Die am Zwangsversteigerungsverfahren Beteiligten nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Sechtem

Blatt: 985

Amtsgericht: Bonn

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Sechtem

Flur: 16

Flurstück: 206 Gebäude- und Freifläche
Eupener Straße 47

Größe: 1.446 m²

Ein unbeglaublicher Grundbuchauszug vom 09.09.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bornheim in Ortsrandlage des Ortsteils Sechtem auf der Südwestseite der Eupener Straße. Die Eupener Straße verläuft ausgehend von der Kaiserstraße (K 42) in nordwestlicher Richtung. Die Straße geht in ca. 80 Metern Entfernung zum Bewertungsgrundstück in einen Wirtschaftsweg über. Das Lichtbild 1 zeigt das Straßenbild der Eupener Straße. Rückwärtig grenzt das Bewertungsgrundstück an einen Wirtschaftsweg (vgl. Lichtbild 7). Es wird verwiesen auf die Flurkarte und den Stadtplanausschnitt im Anlagenteil des Gutachtens.

Die umliegende Bebauung besteht aus einer ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise.

Die Stadt Bornheim mit dem zentralen Ort Bornheim liegt in der linksrheinischen Ballungsrandzone zwischen Bonn und Köln, an Vorgebirge und Rhein. Zur Stadt gehören die Ortschaften Bornheim, Brenig, Dersdorf, Hemmerich, Hersel, Kardorf, Merten, Rösberg, Roisdorf, Sechtem, Uedorf, Walberberg, Waldorf und Widdig.

Der Ortsteil Sechtem selbst weist teilweise noch dörfliche Strukturen auf.

Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Eupener Straße und im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen.

Die Stadt Bornheim weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil Sechtem vorhanden.

Schulen verschiedener Bildungsrichtungen befinden sich in den Ortsteilen Merten und Bornheim sowie darüber hinaus im angrenzenden Stadtgebiet der Stadt Brühl.

Straßenverbindungen in die umliegenden Ortsteile bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch Busverbindungen mit Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG am Bahnhof Sechtem gewährleistet.

Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Anschlussmöglichkeiten zur Bundesautobahn 555 bestehen an der Anschlussstelle Wesseling in ca. 4,5 Kilometer Entfernung und in ca. 5,5 Kilometer Entfernung an der Anschlussstelle Brühl/Bornheim zu Bundesautobahn 553.

Zusammengefasst handelt es sich um eine mittlere bis gute Wohnlage innerhalb eines ländlich strukturierten Raums.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Sechtem, Flur 16, Flurstück 206 weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf mit einer Straßenfrontbreite von ca. 20 Metern und einer Grundstückstiefe von rd. 74 Metern.

Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Umwelt- und Naturschutz (Rhein-Sieg-Kreis) - vom 16.09.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Die Ursprungsbebauung des Grundstücks besteht aus einem Einfamilienwohnhaus mit Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss und darüberliegendem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Innerhalb des linken kellergeschossigen Gebäudeteils ist eine Einzelgarage angeordnet. Linksseitig wurde an das Wohngebäude eine Garage (Rohbau) als Grenzbebauung angebaut. Gebäudeerweiterungen durch eingeschossige Anbauten ergeben sich im Bereich des rechten straßenwärtigen Gebäudeteils (Rohbau) und des linken rückwärtigen Gebäudeteils. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Bewertungsgrundstücks besteht ein Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,1 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,1 (Geschoßflächenzahl = Verhältnis der Geschoßfläche zur Grundstücksfläche)

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Stadt Bornheim liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück straßenwärts als Wohnbaufläche sowie rückwärtig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

¹ Abrufdatum: 06.11.2024; abrufbar unter: <https://www.o-sp.de/bornheim/karte.php>

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von der öffentlichen Erschließungsanlage „Eupener Straße“ erschlossen. Rückwärtig grenzt das Grundstück an einen Wirtschaftsweg.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Stadtentwicklung und Grundstücksordnung (Stadt Bornheim) - vom 17.09.2024 sind Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) noch zu erheben.

Im Rahmen der Wertschätzung wird kein Minderungsbetrag für die Erschließungsbeitragspflicht des Bewertungsgrundstücks in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt. Es bestehen entsprechende Unwägbarkeiten und Risiken, da nicht bekannt ist, ob und wann eine Beitragspflicht letztendlich entsteht. Darüber hinaus wurde durch die Fachdienststelle im Rahmen des Vorgutachtens vom 24.08.2018 mitgeteilt, dass ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr zu erheben ist. Nach fernmündlicher Rücksprache mit der zuständigen Fachdienststelle (Hr. Orth am 07.11.2024) wurde mitgeteilt, dass seitens der Stadt Bornheim das entsprechende Teilstück der Eupener Straße neu eingestuft wurde und nunmehr als nicht fertiggestellte Straße der Beitragspflicht unterliegt. Inwieweit die Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 14.05.2018 hier rechtlich bindend ist, ist eine Rechtsfrage, die durch den Sachverständigen nicht beurteilt werden kann.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

Ifd. Nrn. 1 bis 7

gelöscht

Ifd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 156/15). Eingetragen am 25.07.2016.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/8 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Soziales, Wohnen und Inklusion (Stadt Bornheim) - vom 10.09.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauamt (Stadt Bornheim) vom 09.09.2024 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

Soweit Rechte aus einem evtl. derzeit bestehenden Mietverhältnis existieren, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, einen erheblichen Einfluss haben können.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Grundstückswert eventuell beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K 038/14

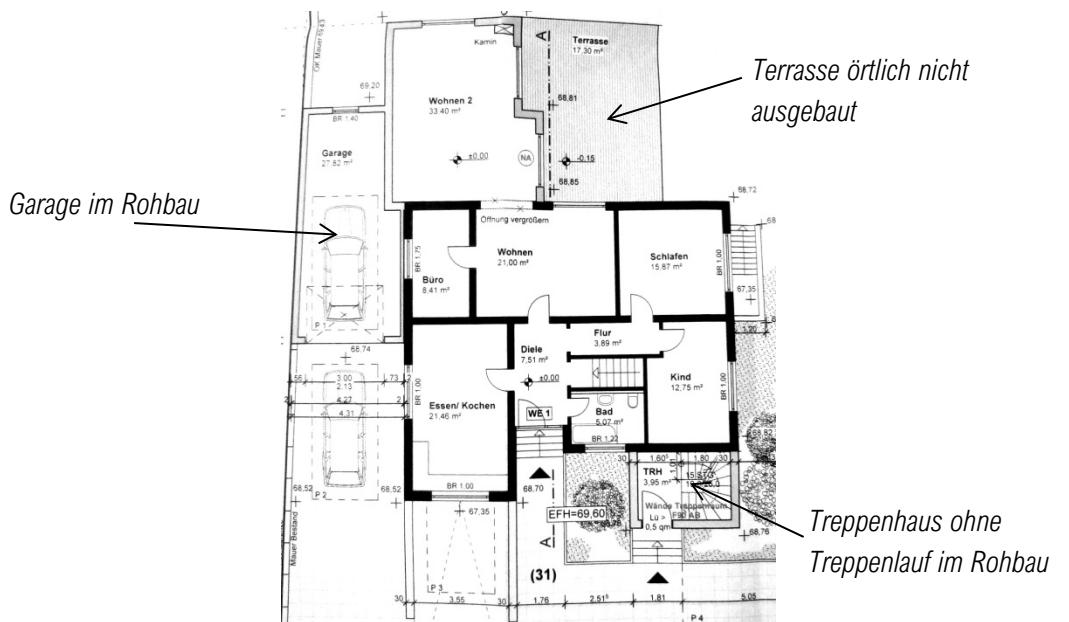
Gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K 038/14 ergeben sich nachstehende Angaben bezüglich der Bauart und des Baujahrs des Bewertungsobjekts:

„Die Ursprungsbebauung des Grundstücks besteht aus einem ab 1959 errichteten Einfamilienwohnhaus mit Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss und darüber liegendem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Innerhalb des linken kellergeschossigen Gebäudeteils ist eine Einzelgarage angeordnet. Die Baubeschreibung mit Genehmigungsvermerk vom 29.05.1959 zum Neubau des Wohnhauses ist dem Anlagenteil des Gutachtens beigefügt. Dem Anlagenteil ferner zu entnehmen ist die Wohnflächenaufstellung vom 25.03.1959. Nach

Auswertung der Bauakte konnte der Teilgebrauchsabnahmeschein² vom 05.09.1960 sowie der Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein-Nr. 323/1959 vom 11.11.1964 nachgewiesen werden. Der Gebrauchsabnahmeschein ist dem Anlagenteil beigefügt. Die Gebrauchsabnahme hat zu keinen Beanstandungen geführt.

Ab April 2013 erfolgte mit der Baugenehmigung zu 3175/12 vom 08.03.2013 der Um- und Ausbau des Einfamilienwohnhauses im Erdgeschoss. Nachstehend ist der Grundriss der Ursprungsbebauung des Einfamilienwohnhauses aus 1959 zu entnehmen und die erdgeschossige Gebäudeerweiterung, die ab April 2013 erfolgte und in 2014 fertiggestellt wurde.



[...] Es wurde eine zweite Baugenehmigung erteilt für den Umbau und die Erweiterung des Einfamilienwohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten mit Genehmigung zu 2778/13 vom 06.02.2014. Nach der hier vorliegenden zweiten Baugenehmigung vom 06.02.2014 zu 2778/13 wurde die Aufstockung des erdgeschossigen Gebäudebestandes genehmigt um ein weiteres Vollgeschoss mit darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss. Für die Umsetzung der Baugenehmigung zur Aufstockung des Gebäudebestandes ist ein Rückbau des vorhandenen Dachgeschosses erforderlich.

Hinzuweisen ist, dass der rückwärtige Erweiterungsanbau, der ab 2013 erstellt wurde, aus dem Betrachtungsabstand eine Flachdachabdichtung aufweist, jedoch ohne Randabschlüsse. Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand des Dachschichtenpakets nicht beurteilt werden.

Ab 2013 erfolgten die erdgeschossigen Umbauten und Gebäudeerweiterungen mit der Befestigung der straßenwärtigen Grundstücksfreiflächen mit Betonverbundpflaster.

² Teil-Gebrauchsabnahmeschein vom 05.09.1960 mit folgenden Beanstandungen: Im Kellergeschoss sind die Garagentür und die Tür zum Heizraum feuerhemmend auszuführen.

Im Rahmen der erdgeschossigen Gebäudeerweiterung wurde linksseitig an das Wohngebäude eine Garage als Grenzbebauung angebaut. Die Garage ist rohbaumäßig erstellt; im Bereich des mittleren Flachdachteils ist eine Flachdachlichtkuppel angeordnet.

Im Bereich des rechten straßenwärtigen Grundstücksteils ist der erdgeschossige Treppenhausanbau ohne Treppenlauf zur Umsetzung der Aufstockung als Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohnungen (Baugenehmigung 2778/13 vom 06.02.2014) im Rohbau erstellt.

Zum Wertermittlungsstichtag [im Dezember 2014] wurde festgestellt, dass im Kellergeschoss wohnraummäßige Ausbauten erfolgten. Für diese zusätzlichen wohnraummäßigen Ausbauten im Kellergeschoss konnten Baugenehmigungen nicht nachgewiesen werden. Ob und wieweit zum Wertermittlungsstichtag im Dezember 2014 die Ausbauten im Kellergeschoss im Rahmen einer Nachtragsbaugenehmigung legalisiert werden können, kann nicht beurteilt werden. Verbindliche Angaben erteilt die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer gebührenpflichtigen Bauvoranfrage. Eine entsprechende Anfrage erfolgt nicht durch den Sachverständigen, da diese die Anforderung an ein Verkehrswertgutachten übersteigt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Ausbauten nicht als Aufenthaltsräume genehmigungsfähig sind. Die wohnraummäßigen Ausbauten im Kellergeschoss bleiben im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt. Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass für die Ausbauten im Kellergeschoss eine Baugenehmigung für den Ausbau und die Nutzung als Aufenthaltsräume nachgewiesen werden kann.“

Angaben zu den Zustandsmerkmalen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag im Oktober 2024 liegen nicht vor.

Zur Erstattung des hier gegenständlichen Verkehrswertgutachtens wurde die Bauakte erneut ausgewertet. Nach Auswertung der Bauakten ergibt sich nach der Gebrauchsabnahme im November 1964 nachstehende Chronologie:

- › Bauantrag zur Erweiterung des Wohnhauses als Grenzbebauung mit Ablehnung des Bauantrages am 17.07.1978
- › Baugenehmigung zu 3175/12 vom 08.03.2013 für den Umbau eines Einfamilienwohnhauses, hier: Aufstockung im DG (2 Appartements), Erweiterung des EG sowie Errichtung einer Garage. Mit den Baumaßnahmen wurde begonnen.
- › Zwischenzeitlich wurde ein neuer Bauantrag gestellt, eingegangen bei der Bauaufsicht der Stadt Bornheim am 13.12.2013. Die Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten wurde genehmigt am 06.02.2014 zu 2778/13. Gemäß Schreiben vom 26.10.2016 der Stadt Bornheim ist die Baugenehmigung erloschen. Das Schreiben bezüglich des Erlösches der Baugenehmigung vom 26.10.2016 ist dem Anlagenteil des Gutachtens beigefügt.

Im Rahmen der Wertschätzung wird unterstellt, dass die Gebäudeerweiterung entsprechend der Baugenehmigung erfolgte; im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte keine Gebäudeeinmessung, so dass unterstellt wird, dass keine Abstandsflächenverstöße vorliegen.

Hinweis: Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Bewertungsgrundstücks besteht ein Unterstand für

landwirtschaftliche Maschinen auf einer Grundfläche von ca. 19 Meter x 7 Meter (vgl. Lichtbild 8). Nach Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Bornheim besteht eine rechtskräftige Ordnungsverfügung zur Beseitigung des Unterstandes zu 02268/2010 vom 05.03.2014. Hinsichtlich der Ordnungsverfügung bestand ein verwaltungsgerichtliches Verfahren, durch das die Forderung des Rückbaus des Unterstandes bestätigt wurde (Urteil vom 17.10.2021 zu Az. 8 K 7293/18).

Im Rahmen der Wertschätzung werden **Rückbaukosten** (Minderungsbetrag in freier Schätzung) in Höhe von **12.500,00 €** in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt. Die tatsächliche Höhe der Rückbaukosten kann vom Sachverständigen nicht ohne weiteres ermittelt werden; diesbezüglich ist eine Kostenberechnung erforderlich; ggf. sind konkrete Angebote entsprechender Fachfirmen einzuholen.

Baujahr (Gebäudealtbestand): 1964

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

B.8.2.1 Aufteilung

gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K 038/14

Gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K 038/14 ergeben sich nachstehende Angaben bezüglich der Aufteilung des Bewertungsobjekts:

Kellergeschoss

Trockenraum, Waschraum, Abstellraum, Kellerflur

Innerhalb des linken kellergeschossigen Gebäudeteils ist eine Einzelgarage angeordnet.

Erdgeschoss

4 Zimmer, Büro, Küche, Bad/WC, Diele

Dachgeschoss

nicht ausgebaut

B.8.2.2**Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV**

nach Aufmaß zum Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K 038/14

Gemäß Vorgutachten zu 23 K 038/14 wurde die Wohnfläche durch örtliches Aufmaß wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss

<i>Wohnzimmer (einschließlich rückwärtiger Erweiterung)</i>	<i>52,02 m²</i>
<i>Essraum</i>	<i>11,95 m²</i>
<i>Elternzimmer</i>	<i>16,78 m²</i>
<i>Kinderzimmer</i>	<i>12,83 m²</i>
<i>Büro</i>	<i>9,16 m²</i>
<i>Küche</i>	<i>8,58 m²</i>
<i>Bad/WC</i>	<i>5,39 m²</i>
<i>Diele</i>	<i>11,29 m²</i>
	<i>128,00 m²</i>

Wohnflächen gesamt**rd. 128 m²****B.8.3****Grundrissanordnung und Barrierefreiheit**

Grundrissanordnung gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K 038/14

Gemäß Vorgutachten zweckmäßige Grundrissanordnung.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.4**Bauweise und Ausstattung**

gemäß Vorgutachten vom 13.02.2015 zu 23 K 038/14

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks, der Bauakte sowie des Vorgutachtens vom 13.02.2015 zu Az. 23 K 038/14.

Nachrichtlich wird in dem hier gegenständlichen Gutachten die Beschreibung der Ausbaugewerke aus dem Vorgutachten vom 13.02.2015 aufgeführt. Die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand können zum aktuellen Wertermittlungstichtag im Oktober 2024 verbindlich nicht beurteilt werden. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

„Fundamente

Einzel- bzw. Streifenfundamente frostfrei gegründet

Umfassungswände Kellergeschoss

und Innenwände

Stahlbeton/Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen

aufgehende Umfassungswände

und Innenwände

Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen

Decken

Decke über Kellergeschoss und Geschossdecke
Beschaffenheit und Zustand der Decken kann ohne zerstörende Prüfung verbindlich nicht beurteilt werden; es werden Stahlbetondecken unterstellt.

Dach

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen

Dachentwässerung

Regenrinnen und Fallrohre in Zink

Außenfronten

ursprünglicher Gebäudebestand
überwiegend bauzeittypischer Klinker

Gebäudeerweiterungen

Kunststoffkieselputz

Treppen

Kellertreppe

Stahlbeton

Zugang nicht ausgebautes Dachgeschoss
ausziehbare Bodentreppe aus Holz

dominierende Ausstattungsmerkmale erdgeschossiger Gebäudebestand einschließlich der Gebäudeerweiterung

Oberböden

teils Marmorbruchplatten, teils keramische Bodenfliesen, teils Travertin, teils Laminat und Parkett

Küche

keramische Bodenfliesen, die dem bauzeittypischen Standard der 1980er Jahre entsprechen

Wand-/Deckenbehandlungen
und Verkleidungen

Wandflächen

teils tapiziert, teils Reibeputz

Deckenuntersichten

teils holzvertäfelt, teils verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen

Küche

installationswandseitig keramischer Fliesenspiegel

Türen

Hauseingangstüranlage

Stahlrahmentür mit Einscheibenverglasung entsprechend dem bauzeittypischen Standard des Ursprungsbaujahrs

Innentüren

überwiegend Holzfurniertürblätter (Eiche) in Futter und Bekleidungen

Fenster

Holzfenster (Meranti) mit Isolierverglasung; Fensteranlagen mit außenliegenden elektrisch betriebenen Rollläden mit Ausnahme eines Rollladens mit Gurtzug im Schlafzimmer

*gebäudetechnische Einrichtungen**Elektroinstallationen*

Elektroinstallationen abgestellt auf die zum Wertermittlungsstichtag ausgeübte Nutzung

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen zentral über eine Warmwasserpumpenheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel Fabrikat Viessmann Duoparola-e; nach Auskunft der Schuldnerin wurde der Heizkessel um 1980 installiert³. Öltank als kellergeschweißter Stahltank, Fassungsvermögen 5.000 Liter, Baujahr 1966. Für die Wärmeabgabe sind Stahlradiatoren und Plattenheizkörper installiert. Getrennt von der zentralen Warmwasserbereitung erfolgt die Warmwasserbereitung für das Duschbad/WC im Kellergeschoss über Durchlauferhitzer.

Im Hauptwohnraum ist ein Kaminanschluss mit einem Ofen für Feststofffeuerung. Der Einzelofen bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen verbindlich nicht beurteilt werden.

*Ausstattungsmerkmale**Duschbad/WC im Kellergeschoß*

mittlerer Ausstattungsstandard der dem bauzeittypischen Standard der 1980er Jahre entspricht

*Ausstattungsmerkmale**Bad/WC im Erdgeschoss*

mittlerer Ausstattungsstandard der dem bauzeittypischen Standard des Ursprungsbaujahrs entspricht“

³ Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht folgende Regelung:

„§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie 2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › der straßenwärtige Ausbau der Grundstücksfreiflächen teils mit Betonverbundpflaster, teils mit Ralsengittersteinen
- › die Differenzstufenanlage im Hauseingangsbereich
- › die Garagenrampe zur Erschließung der kellergeschoßigen Einzelgarage
- › die Differenzstufenanlage zur Erschließung des rechten Treppenhausanbaus (im Rohbau erstellt)
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse
- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks. Gemäß Vorgutachten zu Az. 23 K 038/14 vom 13.02.2015 konnten zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2014 nachstehende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

„Im Bereich der rückwärtigen Außenanlagen ergeben sich im Anschluss an die Gebäudeerweiterung Geländeausfüllungen, die vorbereitet sind für den nachträglichen Terrassenausbau. Im Anschluss der rückwärtigen erdgeschossigen Gebäudeerweiterung zum ursprünglichen Gebäudestand wurde ein Vordach zurückgebaut; in diesem Bereich wurde auch die Dachentwässerungsrinne zurückgebaut. Für die nachträgliche Gebäudeaufstockung ist dies nicht relevant, da hier der komplette dachgeschossige Rückbau des ursprünglichen Gebäudebestandes erforderlich ist.“

Die Flachdachabschlüsse der Gebäudeerweiterungen weisen keine Flachdachrandabschlüsse auf; im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der Flachdachabdichtungen nicht beurteilt werden.“

Im Rahmen der Wertschätzung wird einem möglichen Planungs- und Zeitvorteil durch die bestehende Baugenehmigung (Aufstockung) kein Wertefluss beigemessen, da ein verständiger Erwerber, der jeder Wertermittlung zu unterstellen ist, in der Regel nicht konzeptionell an die genehmigte Planung gebunden sein will - somit sind entsprechende Planungsänderungen durch einen potentiellen Ersteher in der Zwangsversteigerung nicht auszuschließen, darüber hinaus ist es durchaus auch denkbar, dass das genehmigte Vorhaben nicht umgesetzt wird.“

Andererseits wird auch kein Minderungsabschlag für Baumängel und Bauschäden angesetzt, der sich aus den begonnenen Umbauarbeiten zur Erweiterung und Umbau des Einfamilienhauses ergibt.“

Zum Wertermittlungsstichtag Oktober 2024 ist die Baugenehmigung zu 2778/13 vom 06.02.2014 erloschen (vgl. Ziffer B.8.1, Seite 12ff).

Die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungsstichtag im Oktober 2024 nicht beurteilt werden.

Darüber hinaus kann – gerade im Hinblick auf den in Ansatz gebrachten Zuschlag für die im Rohbau erstellten Gebäudeerweiterungen in Höhe von 10.000,00 €, vgl. Seite 39 – auch nicht beurteilt werden, ob aufgrund des Erlöschens der Baugenehmigung eine Fertigstellung des begonnenen Vorhabens durch einen Bauantrag nachträglich genehmigt wird. Verbindliche Auskünfte erteilt das Bauaufsichtsamt der Stadt Bornheim durch eine gebührenpflichtige Bauvoranfrage, die der Bietinteressent im Bedarfsfall gesondert in Auftrag zu geben hat. Eine entsprechende Anfrage erfolgt nicht durch den Sachverständigen im Rahmen der Wertermittlung, da diese die Anforderung an ein Verkehrswertgutachten übersteigt.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte und aufgrund der vorstehenden ungeklärten Sachverhalte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 30.000,00 €, das sind ca. 20% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, berücksichtigt, um potenzielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen. Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Soweit bekannt, wird das Bewertungsobjekt von der Schuldnerin bewohnt; ob darüber hinaus Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Zudem sind die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der

Vorrang einzuräumen.

Aufgrund der Individualität des Bewertungsobjekt mit bestehenden Rohbauanteilen und einem übertiefen Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 1.446 m² wurde auf die statistische Auswertung der Kaufpreissammlung verzichtet. Nachstehend wird rein nachrichtlich zu Ziffer C.1.2, Seite 24ff das mittelbare Vergleichswertverfahren auf Grundlage des Immobilienrichtwerts dargestellt.

C.1.2 Mittelbares Vergleichswertverfahren gemäß § 15 Abs. 2 ImmoWertV

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf führt hinsichtlich der Anwendung von Immobilienrichtwerten aus: „*Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert des Grundstücks und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständlich aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. [...]

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständlich unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.“

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORISplus.NRW“ liegt das Bewertungsobjekt im Bereich der Immobilienrichtwertzone Nr. 21485.

Nach BORISplus.NRW Immobilienrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Immobilienrichtwertzone ein zonaler Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von

4.010,00 €/m² Wohnfläche

mitgeteilt.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Ein- und Zweifamilienhäuser) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen. Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind

Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV.

Dem vorgenannten Immobilienrichtwert in Höhe von 4.010,00 €/m² Wohnfläche liegen die nachstehend dargestellten wertbestimmenden Merkmale zugrunde.

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden u.a. mit den vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr.

	Normobjekt (Immobilienrichtwert)	Bewertungsobjekt	UK
Baujahr	1970	1964	1,000
Wohnfläche	111-130	128 m ²	1,000
Keller	vorhanden	vorhanden	1,000
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,000
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Grundstücksgröße	601-800 m ²	1.446 m ²	1,056
Wohnlage	mittel	mittel	1,000

Tabelle 1: Anpassung des Immobilienrichtwertes an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Unter Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators unter boris.nrw.de ermittelt sich der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert zu rd. 4.230,00 €/m² Wohnfläche.

Bewertungsobjekt	rd. 4.230,00 €/m ² x 128 m ² Wohnfläche	541.440,00 €
vorläufiger Vergleichswert		rd. 541.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- › Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau)
(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 21ff) 0,00 €
 - › differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 33) 0,00 €
 - › Gebäudeerweiterungen im Rohbau (linksseitige Garage/straßenwärtige Gebäudeerweiterung)
(vgl. Ziffer C.2.4.1.1, Seite 34) 10.000,00 €
 - › Rückbaukosten (Unterstand landwirtschaftliche Maschinen)
(vgl. Ziffer B.8.1, Seite 12ff) 12.500,00 €
-
- | | |
|--|--------------|
| | 538.500,00 € |
|--|--------------|

Hinzuweisen sei, dass durch die Anwendung des Immobilienrichtwertes und der Umrechnungskoeffizienten bzw. der Anpassungen durch den Immobilien-Preis-Kalkulators eine Genauigkeit vorgetäuscht wird, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten werden nicht nach Städten/Gemeinden oder Ortsteilen differenziert. Durch die Anwendung von überregional veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten kann das Marktgeschehen in der Mikrolage jedoch nicht erfasst werden, so dass es sich bei dem ermittelten Vergleichswert vielmehr nur um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung handeln kann.

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes 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.

Im Sachwertverfahren ist

- › der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- › der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- › der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. 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. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten **NHK 2010** bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage 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. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem **Regionalfaktor** und dem **Alterswertminderungsfaktor** zu multiplizieren. Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; sie wird regelmäßig aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag 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 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem **Referenzgrundstück** des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wird im Grundstücksmarktbericht 2024 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>NHK 2010</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Brutto-Grundfläche</i>
<i>Regionalfaktor</i>	<i>1,0</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Statistisches Bundesamt</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>80 Jahre</i>
<i>Alterswertminderung</i>	<i>linear</i>
<i>Außenanlagen</i>	<i>6 - 8 %</i>
<i>Bodenwert</i>	<i>auf Grundlage des Bodenrichtwertes</i>

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

- „(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks“ bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist 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 Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 403019 der Stadt Bornheim, Ortsteil Sechtem. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

510,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>Wohnbaufläche</i>
<i>Geschoßzahl:</i>	<i>II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>500-700 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

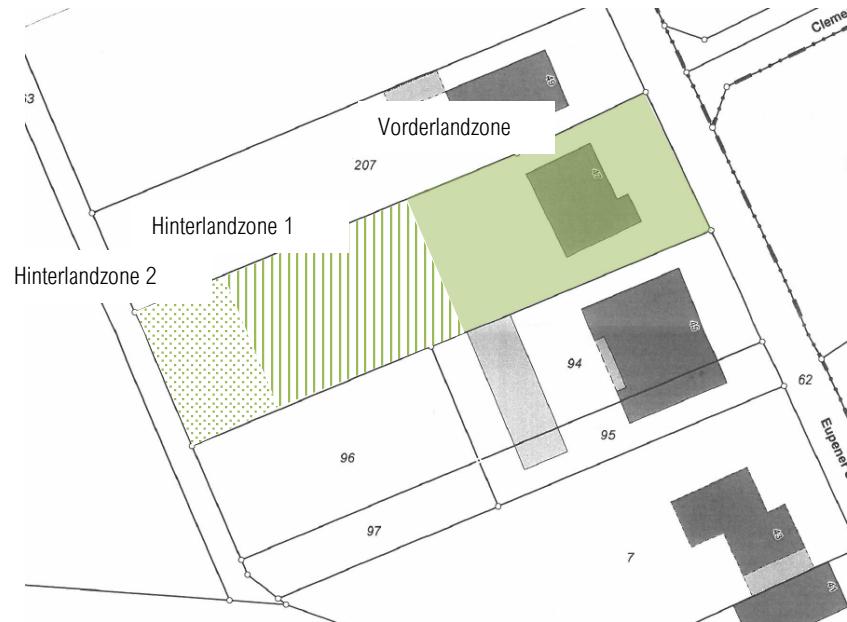
Bei dem Bewertungsgrundstück Flurstück 206 handelt es sich um ein übertiefes Reihengrundstück mit annähernd rechteckigem Zuschnitt.

Bei der Bewertung übertiefer Grundstücke bietet sich die Zonenbewertung als methodisches Hilfsmittel an. Dabei wird von dem Grundgedanken ausgegangen, dass der Wert je Quadratmeter Grundstücksfläche mit zunehmender Grundstückstiefe sinkt. In der Wertermittlungspraxis besteht jedoch kein festes Wertverhältnis zwischen Vorderland und Hinterland.

Im Beurteilungsfall wird folgende Vorgehensweise für sachgerecht und angemessen erachtet:

Der straßenwärtige Grundstücksteil wird bis zu einer Tiefe von rd. 35 Meter als Vorderland beurteilt. Der rückwärtig anschließende Grundstücksteil ab einer Tiefe von rd. 35 Meter bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 60 Meter wird als Hinterland 1 und die daran anschließende Fläche ab etwa 60 Meter als Hinterland 2 in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung wird demnach von nachstehenden Wertzonen ausgegangen:



Nach überschlägiger graphischer Ermittlung aus dem Katasterplan betragen die Teilflächen:

Vorderlandzone bis zu einer Grundstückstiefe von rd. 35 Metern	ca. 700 m ²
Hinterlandzone 1 zwischen rd. 35 Metern und rd. 60 Metern	ca. 500 m ²
Hinterlandzone 2 ab einer Tiefe von rd. 60 Metern	ca. 246 m ²
	1.446 m ²

Bodenwert Vorderland

Zu- oder Abschläge auf den unter Ziffer C.2.3.2 genannten Richtwert sind aus sachverständiger Sicht für das Vorderland nicht zu objektivieren.

Bodenwert Hinterland 1

Für die Hinterlandzone 1 mit einer Größe von ca. 500 m² ist aus sachverständiger Sicht ein Bodenwert von 130,00 €/m² Grundstücksfläche angemessen. Das sind rd. 25% des Vorderlandgrundstücks.

Bodenwert Hinterland 2

Für das Hinterland 2 kann aus sachverständiger Sicht ein Bodenwert von 30,00 €/m² als marktkonform erkannt werden.

Hiernach ermittelt sich der Bodenwert wie folgt:

Vorderland	700 m ² à 510,00 €/m ²	357.000,00 €
Hinterland 1	500 m ² à 130,00 €/m ²	65.000,00 €
Hinterland 2	246 m ² à 30,00 €/m ²	<u>7.380,00 €</u>
		429.380,00 €

Bodenwert Bewertungsgrundstück rd. 429.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

Bodenwert Referenzgrundstück rd. 429.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei

Die Differenz aus dem zu Ziffer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, Seite 31 ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

429.000,00 € - 429.000,00 € 0,00 €

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß genehmigter Planunterlagen

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die nachstehende rBGF wurde anhand vorliegender Planunterlagen ermittelt. Es erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 109,50 m ²
Erdgeschoss	ca. 159,00 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	ca. 109,50 m ²
	rd. 378,00 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt rd. 378 m²

Hinweis: Für die Gebäudeerweiterungen, die sich aus der linksseitigen Garage als Grenzbebauung und der straßenwärtigen Gebäudeerweiterung ergeben, wird ein **Zuschlag in Höhe von 10.000,00 €** in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt. Bei dem Zuschlag für die Gebäudeerweiterungen handelt es sich um eine freie Schätzung (vgl. hierzu auch Ziffer B.8.1, Seite 12ff).

C.2.4.1.2 Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungsstichtag zum Basisjahr 2021 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle 5 Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010
 (Jahresdurchschnitt 2010) 70,80

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024
 (Stand: 3. Quartal 2024) 130,30

Somit ergibt sich eine Baupreisseigerung von

130,30 / 70,80 = rd. 1,84
 bzw. rd. 84%

Die Baupreisseigerung liegt nach dem aktuellen Stand der Indexreihe für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 84%.

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser der Gebäudetypen 1.02 (Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss) und 1.23 (nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flachgeneigtes Dach) angegeben:

Gebäudetyp	Standardstufe	Kostenkennwert
1.02	2	605 €/m ²
	3	695 €/m ²
1.23	2	1.025 €/m ²
	3	1.180 €/m ²

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf Ø 720,00 €/m² rBGF.

Zur Ermittlung des aktuellen Neubauwertes müssen Korrekturen angebracht werden:

- › **Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses**
 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 ca. 1,25 m 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. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der geringen lichten Höhe (Firsthöhe ca. 2 m) das nicht ausgebauten Dachgeschoss als eingeschränkt nutzbar zu beurteilen. Die Brutto-Grundfläche von eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen wird bei der Bewertung angerechnet; es ist jedoch ein Abschlag auf den Ansatz der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen, der gemäß Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren von der AG Sachwertmodell der AGVGA-NRW⁴ in der Spanne von 4% bis 12% objektivierbar ist. Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag auf den durchschnittlichen Kostenkennwert in Höhe von 8,00% in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt.

Somit ermitteln sich die durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) auf Grundlage der NHK 2010 für das Wohngebäude wie folgt:

HK_{vorl}	= Ausgangswert	720,00 €/m ²
	Abschlag Dachgeschoss	8,00%
HK	=	rd. 58,00 €/m ²

HK	=	662,00 €/m ²
------	---	-------------------------

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 28f).

Die Bebauung ist in mehreren Bauabschnitten entwickelt worden, so dass zumindest theoretisch auch differenzierte Restnutzungsdauern in Ansatz zu bringen wären. Dies entspräche jedoch nicht den Marktgepflogenheiten, da davon auszugehen ist, dass auch die jüngeren Baulichkeiten das „Schicksal“ der älteren Baulichkeiten teilen werden.

Im vorliegenden Fall wird abweichend von der rechnerischen Restnutzungsdauer im Modellansatz eine moderat verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren als marktkonform erkannt.

Baujahr (Ursprungsbebauung):	um 1964
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 60 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

⁴ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor:	25 Jahre / 80 Jahre = 0,3125

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- › besondere Ertragsverhältnisse
- › grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- › bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- › Bodenverunreinigungen
- › Bodenschätzungen
- › Baumängel und Bauschäden
- › vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

- | | |
|---|-------------|
| › Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau)
(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 21ff) | 0,00 € |
| › differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 33) | 0,00 € |
| › Gebäudeerweiterungen im Rohbau (linksseitige Garage/straßenwärtige Gebäudeerweiterung)
(vgl. Ziffer C.2.4.1.1, Seite 34) | 10.000,00 € |
| › Rückbaukosten (Unterstand landwirtschaftliche Maschinen)
(vgl. Ziffer B.8.1, Seite 12ff) | 12.500,00 € |

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude auf Grundlage der NHK 2010

> rd. 378 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 662,00 €/m ²	
(inklusive Baunebenkosten, vgl. Ziffer C.2.4.1.3, Seite 35f)	250.236,00 €
> Baupreisseigerung	x 1,84

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) 460.434,24 €

> Regionalfaktor (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 28f)	1,00
> Alterswertminderungsfaktor (vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 36)	0,3125

143.885,70 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 143.885,70 €

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, frei geschätzt 10.000,00 €

vorläufiger Bodenwert
(Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 33) 429.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks 582.885,70 €

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmarktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf zeigen, dass zum Wertermittlungsstichtag für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024):

<i>vorläufiger Sachwert</i>	<i>Sachwertfaktor bei einem Bodenwertniveau von über 460 €/m²</i>
550.000 €	0,93
575.000 €	0,92
600.000 €	0,91

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Kreisgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Sechtem liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht ein **Marktanpassungsabschlag von 10 % bzw. rd. 60.000,00 €** (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 0,90), zu objektivieren.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 582.885,70 €
Marktanpassungsabschlag bei einem Sachwertfaktor von rd. 0,90 (s.o.)	<u>60.000,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	522.885,70 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- › Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau)
(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 21ff) 0,00 €
 - › differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 33) 0,00 €
 - › Gebäudeerweiterungen im Rohbau (linksseitige Garage/straßenwärtige Gebäudeerweiterung)
(vgl. Ziffer C.2.4.1.1, Seite 34) 10.000,00 €
 - › Rückbaukosten (Unterstand landwirtschaftliche Maschinen)
(vgl. Ziffer B.8.1, Seite 12ff) 12.500,00 €
-
- 520.385,70 €

Sachwert des Grundstücks	rd. 520.000,00 €
---------------------------------	-------------------------

D Verkehrswert

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 die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| › Vergleichswertverfahren | §§ 24 bis 26 ImmoWertV |
| › Ertragswertverfahren | §§ 27 bis 34 ImmoWertV |
| › Sachwertverfahren | §§ 35 bis 39 ImmoWertV |

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

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

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für den hier gegenständlichen Teilmarkt der Ertragswert für einen potentiellen Erwerber sekundär sein dürfte, sodass der Verkehrswert entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ausschließlich aus dem Sachwert abzuleiten ist. Somit wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der Verkehrswert lässt sich jedoch nicht mathematisch exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Das Vergleichswertverfahren scheidet im Beurteilungsfall aus, da eine gesicherte statistische Annahme aufgrund der Individualität des Bewertungsobjekts nicht möglich ist. Hilfsweise wurde rein nachrichtlich zu

Ziffer C.1.2, Seite 24ff das mittelbare Vergleichswertverfahren auf Grundlage des Immobilienrichtwerts dargestellt, welches zu einem Vergleichswert in Höhe von 538.500,00 € führt, so dass der ermittelte Sachwert des Grundstücks mit 520.000,00 € plausibel ist. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem ermittelten Vergleichswert nur um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung.

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 02.10.2024 anberaumt, wobei ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußereren Eindrucks, der Bauakte sowie der Vorgutachten zu Az. 23 K 038/14 vom 13.02.2015 und 23 K 156/15 vom 24.08.2018. Die Betroffene des Verfahrens wurde mit Schreiben vom 11.10.2024 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren. Es wurde der Betroffenen des Verfahrens die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben. Eine Kontaktaufnahme seitens der Betroffenen des Verfahrens erfolgte bis zur Fertigstellung des Gutachtens am 08.11.2024 nicht.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 30.000,00 €, das sind ca. 20% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, berücksichtigt, um potenzielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen. Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert des Grundstücks in Höhe von rd. 520.000,00 € im Wesentlichen durch den Bodenwert in Höhe von 429.000,00 € bestimmt. Eine mögliche Wertbeeinflussung, die sich aus dem Missverhältnis des Bodenwertes zu dem Wert der baulichen Anlagen ergibt, wurde durch dieses Gutachten nicht erfasst. Schließlich gehe ich davon aus, dass einem potenziellen Erwerber vor einer Gebotsabgabe bewusst ist, dass man bei der vorhandenen Bebauung zwar Änderungen im Detail vornehmen kann, jedoch konzeptionell an die vorhandene Bebauungsstruktur gebunden ist.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Sechtem, Blatt 985)

Gemarkung: Sechtem

Flur: 16

Flurstück: 206

Größe: 1.446 m²

postalische Anschrift

Eupener Straße 47 in 53332 Bornheim (Sechtem)

zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes
unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages⁵ auf

490.000,00 €

(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 08.11.2024

⁵	Sachwert des Grundstücks	520.000,00 €
	Sicherheitsabschlag (20% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen)	30.000,00 €
		490.000,00 €

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmowertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmowertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFlV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Theo Gerady/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmowertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis: Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz
von der Industrie- und
Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.