



Verkehrswertgutachten

32 K 004/24

über das bebaute Grundstück
Gemarkung Bedburg, Flur 11, Flurstück 1263

postalische Anschrift
Rupperburg 45
50181 Bedburg (Broich)

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	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	10
B.8	Baubeschreibung	12
	Wohngebäude	14
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	17
C	Wertermittlung	18
C.1	Vergleichswertverfahren.....	18
C.2	Sachwertverfahren.....	24
D	Verkehrswert.....	36
E	Anmerkungen	39
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	39

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 4	Erschließungsbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 5	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 6	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2 Seiten
Anl. 7	Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten	1 Seite
Anl. 8	Amtlicher Lageplan vom 17.02.2022	1 Seite
Anl. 9	Lichtbilder zur Wertschätzung	2 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 51 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5-facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 07.06.2024 vom Amtsgericht Bergheim (Abteilung 32) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das bebaute Grundstück

Gemarkung: Bedburg, Flur: 11, Flurstück: 1263

**Rupperburg 45
50181 Bedburg (Broich)**

zu erstatten.

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	11.10.2024
› Tag der Ortsbesichtigung	11.10.2024
› Qualitätsstichtag	11.10.2024

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 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.

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

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › Vom Amtsgericht Bergheim:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.07.2024
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 15.08.2024
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.08.2024
 - » Auskunft zum Planungsrecht als online Auskunft
 - » Beitragsbescheinigung vom 19.08.2024
 - » Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 22.08.2024
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.08.2024
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis vom 06.11.2024
 - » Bauakte der Stadt Bedburg
- › von der RWE Power Aktiengesellschaft:
 - » Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten vom 28.08.2024

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 11.10.2024 anberaumt, wobei ein Zutritt zu dem Bewertungsgrundstück anlässlich des Ortstermins nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte. Der 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 Gebotes im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren. Es wurde dem Betroffenen des Verfahrens die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben. Eine Kontaktaufnahme seitens des Schuldners bis zur Fertigstellung des Gutachtens am 14.11.2024 erfolgte 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 baulicher 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 rd. 20% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage (einschließlich Außenanlagen), berücksichtigt, um potentielle wertmindernde Eigenschaften des Objekts 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.

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 ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 11.10.2024

- | | |
|--|-------------------------------|
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Der Schuldner sowie ein Vertreter der Gläubigerin nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Bedburg
Blatt: 4779
Amtsgericht: Bergheim

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Bedburg
Flur: 11
Flurstück: 1263 Gebäude- und Freifläche,
Rupperburg 45
Größe: 574 m²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.07.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 10f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bedburg im Ortsteil Broich auf der Westseite der Straße „Rupperburg“ im Abschnitt zwischen Vetschauer Straße und Agathastraße. Die Straße „Rupperburg“ verläuft ausgehend von der Friedhofstraße in nördlicher Richtung und endet an der L361.

Der Ortsteil Broich weist teilweise eine dörfliche Struktur auf; die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von ein bis zwei Kilometern Entfernung im Zentrum von Bedburg vorhanden.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. drei Kilometer Entfernung im Stadtgebiet von Bedburg.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im Nahbereichsumfeld (ca. 250 m), sowie durch Anschluss an das Streckennetz der Regionalbahn Bahnhof Bedburg in ca. zwei Kilometer Entfernung.

Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile sind als günstig zu bezeichnen.

Die Anbindung an die Bundesautobahn A61 ist gewährleistet über die Anschlussstelle Bedburg in ca. 3,7 Kilometer Entfernung.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Bedburg für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Bedburg, Flur 11, Flurstück 1263 weist einen annähernd regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt zur Straße „Rupperburg“ rd. 16,2 m bei einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 35,5 m.

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

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigelegten 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 – Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde (Rhein-Erft-Kreis) - vom 15.08.2024 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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit augenscheinlicher Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss und darüberliegendem augenscheinlich ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Auf dem rechten Grundstücksteil ist im Bereich des Bauwuchs eine Einzelgarage angeordnet. Gemäß Amtlichen Lageplan vom 17.02.2022 befindet sich in rückwärtiger Verlängerung der Garage ein Schuppen mit Satteldach. Rückwärtig zum Wohnhaus besteht ein eingeschossiger Anbau mit Pultdach als Wohnhauserweiterung.

Die grafischen Darstellungen in der Flurkarte und Luftbildaufnahmen stimmen hiermit überein.

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

GRZ = ca. 0,26 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,25 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im augenscheinlich ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Stadt Bergheim liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Ein Flächennutzungsplan wurde nicht aufgestellt.

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.“

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage – hier die Straße „Rupperburg“ – erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bedburg (Hochbau, Tiefbau, Bauhof) – vom 19.08.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

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

lfd. Nr. 1 bis 5
gelöscht

¹ Abrufdatum: 05.11.2024; abrufbar unter: <https://www.o-sp.de/bergheim/karte>

Ifd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 004/24). Eingetragen am 22.02.2024.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/6 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bedburg (Ordnung und Soziales) vom 22.08.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle Stadt Bedburg (Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung) vom 19.08.2024 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Bergschadensgefährdung

Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE (Markscheidewesen & Bergschäden) vom 28.08.2024 ist für das Bewertungsgrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Denkmalschutz

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

Sonstiges

Soweit Rechte aus einem eventuellen Mietverhältnis bestehen, 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, auf den Barwert 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

Das Bewertungsgrundstück Gemarkung Bedburg, Flur 11, Flurstück 1263 ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut, augenscheinlich bestehend aus Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss mit darüberliegendem vermutlich nicht ausgebauten Spitzboden.

Auf dem rechten Grundstücksteil ist im Bereich des Bauwuchs eine Einzelgarage angeordnet. Gemäß Amtlichen Lageplan vom 17.02.2022 befindet sich in rückwärtiger Verlängerung der Garage ein Schuppen mit Satteldach. Rückwärtig zum Wohnhaus besteht ein eingeschossiger Anbau mit Pultdach als Wohnhauserweiterung.

Die grafischen Darstellungen in der Flurkarte und Luftbildaufnahmen stimmen hiermit überein.

Baujahr: um 1953

Die Auswertung der Bauakte ergab, dass die Archivierung der Vorgänge unvollständig ist, so dass sowohl eine chronologische Aufarbeitung des Gebäudebestandes als auch eine Beurteilung der vorhandenen Bebauung hinsichtlich der formellen Legalität nach Aktenlage nicht möglich ist. Ob einzelne Gebäudeteile der vorhandenen Bebauung materiell illegal sind, kann im Rahmen der Wertschätzung nicht beurteilt werden.

Bauzeichnungen und Baubeschreibungen sind nicht vorhanden.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Baugenehmigung A3591/337 1952 zum „*Neubau von insgesamt 16 Bergarbeiter-Eigenheimen mit Einliegerwohnung*“ vom 06.10.1952.
- › Gebrauchsabnahmeschein Nr. 337 1952 vom 27.11.1953; mit folgenden Beanstandungen in den 10 Einzelhäusern² „*Fugenputz der Sockel, Aussenputz, Innenanstrich der Treppenhäuser fehlen. Im Haus Potesil fehlt die Tür zur Terrasse hin. Die Gebäude können in Gebrauch genommen werden.*“

B.8.1.1 Wohnflächenaufstellung

Angaben zu den Wohnflächen innerhalb des Wohnhauses konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und damit einer fehlenden maßlichen Bestandsaufnahme nicht erlangt werden. Ob eine Nutzung des Wohnhauses als Einfamilienhaus oder entsprechend der Baugenehmigung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung erfolgt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der Angabe nur eines Namens auf Briefkasten und Klingelschild unterstellt der Sachverständige eine Nutzung als Einfamilienhaus.

² Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eines der 10 Einzelhäuser.

Nach grob überschlägiger Schätzung auf Grundlage der Flurkarte beträgt die Wohnfläche (Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss) rd. 126 m².

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden.

B.8.2 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung kann durch den Sachverständigen nicht beurteilt werden. Es erfolgte keine Innenbesichtigung. Grundrisse lagen in der Bauakte nicht vor.

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.8.3 Bauweise und Ausstattung

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Da ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war und somit die Zustandsmerkmale dem Sachverständigen nicht bekannt sind, wird mangels weiterer Erkenntnisse unterstellt, dass das Bewertungsobjekt überwiegend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe aus den 1950er Jahren entspricht und innerhalb des Bewertungsobjektes lediglich vereinzelte Modernisierungen erfolgten.

Die Fassade, die Dachdeckung und die Hauseingangstür wurden augenscheinlich zwischenzeitlich modernisiert bzw. erneuert. Hieraus kann ein mittlerer Modernisierungsgrad, der im Hinblick auf das Gebäudealter gemäß Sachwertmodell eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes auslöst, abgeleitet werden. Dass das Gutachten an dieser Stelle auf Mutmaßungen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln. Für verbindliche Angaben ist eine technische Bestandsaufnahme im Rahmen einer Ortsbesichtigung erforderlich.

Die nachstehende Beschreibung erfolgt nach äußerem Eindruck; Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Wohngebäude

Fundament und Bodenplatte	Beton/Stahlbeton
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Stahlbeton/Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Außenfronten	<i>Gebäudesockel</i> Putzsockel <i>aufgehende Außenfronten</i> Putz
Decken	<i>Decke über Kellergeschoss</i> Stahlbeton <i>Geschossdecke</i> Stahlbeton <i>Dachgeschoss</i> Die Decke über dem augenscheinlich ausgebauten Dachgeschoss wird vermutlich als Holzbalkendecke durch die Kehlbalkenlage gebildet.
Dach	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen, Dachentwässerung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, straßenwärts mit außen liegenden Rollladenabschlüssen, im Dachgeschoss linke Dachfläche, ein liegendes Dachflächenfenster
gebäudetechnische Einrichtungen	Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Garage

Garagenkonstruktion rechtsseitig angebaut mit Flachdachabschluss,
mit Anbau (Schuppen)

Garagentor Sektionaltor

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die mit Betonpflaster ausgebauten Grundstücksfreiflächen
- › die straßenwärtige Grenzsockelmauer
- › die straßenwärtigen zweiflügligen Toranlagen, Toranlage links zum Hauseingangsbereich, Toranlage rechts zum Garagenbereich (vgl. Lichtbilder zu 4)
- › die Differenzstufenanlage im Hauseingangsbereich mit Eingangsüberdachung (vgl. Lichtbild 3)
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse
- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.4 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 Tonerdeschmelzzement, 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.

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 rd. 20% des Sachwertes der baulichen Anlage (einschließlich Außenanlagen), berücksichtigt, um potentielle wertmindernde Eigenschaften des Objekts 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.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz³ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen*

³ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Soweit bekannt, wird das Bewertungsobjekt durch den Schuldner eigengenutzt; ob darüber hinaus Mitverhältnisse 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

C.1.2 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] 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 [...]“.

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an dreizehn vorliegenden Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bedburg mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von März 2023 bis April 2024
- › Baujahre von 1950 bis 1970
- › Wohnflächen von 78 m² bis 225 m²
- › Grundstücksgrößen von 400 m² bis 1.393 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für das jeweilige Objekt erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnfläche, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale können nicht unerheblich voneinander abweichen. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Vergleichsobjekte und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Wohnflächen und Grundstücksgrößen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Das ermittelte Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann nur als Trendwert gewertet werden, da zum einen nicht alle wertrelevanten Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind, und zum anderen für die bekannten Zustandsmerkmale keine oder keine gesicherten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise sind die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht gegeben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf § 203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen ein PKW-Stellplatz und/oder Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m² Wohnfläche beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	Mrz 2023	139,00 m ²	2.590,00 €/m ²
2	Mrz 2023	225,00 m ²	1.444,00 €/m ²
3	Apr 2023	204,00 m ²	1.909,00 €/m ²
4	Mai 2023	78,00 m ²	2.551,00 €/m ²
5	Jun 2023	130,00 m ²	2.710,00 €/m ²
6	Jul 2023	125,00 m ²	3.113,00 €/m ²
7	Aug 2023	200,00 m ²	2.059,00 €/m ²
8	Sep 2023	150,00 m ²	1.647,00 €/m ²
9	Okt 2023	88,00 m ²	2.895,00 €/m ²
10	Nov 2023	108,00 m ²	3.704,00 €/m ²
11	Nov 2023	124,00 m ²	3.143,00 €/m ²
12	Jan 2024	130,00 m ²	2.671,00 €/m ²
13	Apr 2024	80,00 m ²	2.953,00 €/m ²

C.1.3 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für den zu bewertenden Gebäudetyp wird nach einem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

Das **arithmetische Mittel** errechnet sich aus der Summe aller Einzelwerte, dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte.

Durch extrem hohe oder niedrige Einzelwerte kann das arithmetische Mittel verfälscht sein. Daher ist zu prüfen, ob das Ergebnis durch „Ausreißer“ beeinflusst wird. Eine **Variationsbreite** der Einzelwerte ist zu

bestimmen, um Extremwerte zu erkennen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbessernden arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man $\pm 30\%$ zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als Extremwerte auszusondern.

Bei der Bestimmung des Vergleichswertes ist die Bandbreite darzustellen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass innerhalb dieser der „wahre Wert“ liegen wird, da durch das arithmetische Mittel nur ein Näherungswert bestimmt wird, aus dem sich die Genauigkeit des Ergebnisses nicht aufzeigen lässt.

Die **Standardabweichung** ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwertes.

Der **mittlere Fehler des arithmetischen Mittels** ist zu berechnen, da bei der Feststellung des Vergleichswertes ein Mittelwert, der aus einer größeren Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird.

C.1.4 Rechengang

Streubreite der Einzelwerte

1.444,00 €/m² bis 3.704,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{33.389,00 \text{ €/m}^2}{13} = 2.568,38 \text{ €/m}^2$$

Variationsbreite

Nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz heben sich die negativen und positiven Extremwerte gegenseitig auf, so dass sich bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten die Extremwerte („Ausreißer“) nicht mehr wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzten Anzahl von Vergleichswerten Extremwerte auszusondern, da diese sonst den Mittelwert einseitig beeinflussen können. Die Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als $\pm 30\%$ überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von $\pm 30\%$ ergibt sich folgende Variationsbreite:

1.797,87 €/m² bis 3.338,89 €/m²

Es ist festzustellen, dass drei Einzelwerte (lfd. Nrn. 2, 8, 10) ausgesondert werden müssen.

Unter Berücksichtigung der 10 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{26.594,00 \text{ €/m}^2}{10} = 2.659,40 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.659,00 \text{ €/m}^2$$

Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

Bei der Beurteilung des Vergleichswertes ist die Genauigkeit des Ergebnisses zu überprüfen.

Die mathematische Statistik nennt die „Standardabweichung“ (= Mittlerer Fehler des Einzelwertes) als Maß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 411,52 \text{ €/m}^2$$

Mit dem Variationskoeffizienten (= Standardabweichung geteilt durch den arithmetischen Mittelwert) kann die Güte einer Streuung als Prozentsatz vom Mittelwert anschaulich vergleichbar gemacht werden:

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{411,52 \text{ €/m}^2}{2.659,40 \text{ €/m}^2} = 0,15$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁴ ist ein Variationskoeffizient von 0,15 als „noch ordentlich“ einzustufen.

Der „Mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ ist ein weiteres Prüfmaß:

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{411,52 \text{ €/m}^2}{\sqrt{10}} = \pm 130,13 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 130,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 2.659,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 130,00 €/m² auf.

⁴ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, S. 45.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

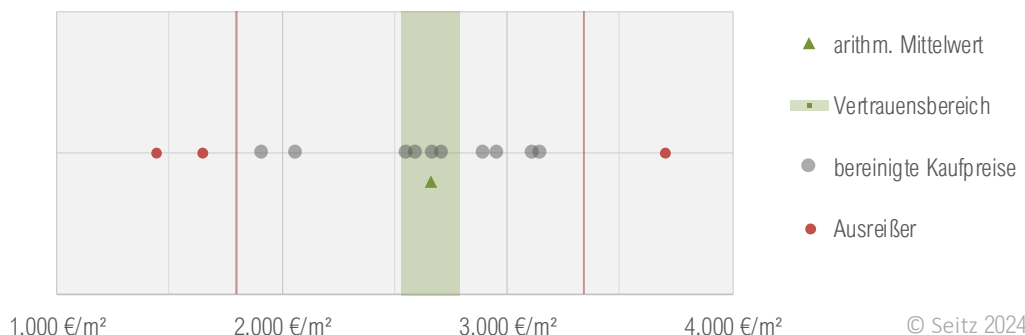


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis mit statistischen Kennwerten.

Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels:

rd. 2.529,00 €/m² bis rd. 2.789,00 €/m²

multipliziert mit:
126 m² Wohnflächen

318.654,00 € bis 351.414,00 €

rd. 319.000,00 € bis 351.000,00 €

Unter Berücksichtigung der Einzelgarage mit Anbau (Schuppen) und des hierfür unter Ziffer C.2.4.1.1, Seite 30ff dargelegten Wertansatzes und eines Sachwertfaktors von 1,16⁵ ergibt sich der Vertrauensbereich zu:

336.400,00 € bis 368.400,00 €

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung nach Eliminierung der Ausreißer 10 Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser innerhalb der Stadt Bedburg mit Wohnflächen zwischen 78 m² und 225 m² enthält. Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von März 2023 bis April 2024 gezahlt worden.

Auch ist anzumerken, dass die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Objekte aus der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Hier besteht die wesentliche Schwachstelle des Vergleichswertverfahrens. Es handelt sich hier bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfswise als Trendwert Berücksichtigung finden. Auf die Ableitung eines Vergleichswert des Grundstücks muss mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

⁵ In den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelten Sachwertfaktoren (SWF) sind die „typischen Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. enthalten“.

Zeitwert Garagen x SWF = 15.000,00 € x 1,16 = 17.400,00 €

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 Wertermittlungstichtag (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-Erft-Kreis wird im Grundstücksmarktbericht 2024 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>NHK 2010</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Brutto-Grundfläche (BGF)</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Statistisches Bundesamt</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>Modellansatz nach Anlage 1 der ImmoWertV (80 Jahre)</i>
<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	<i>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)</i>
<i>Alterswertminderung</i>	<i>linear</i>
<i>Außenanlagen</i>	<i>5-8% des Gebäudesachwertes</i>
<i>Bodenwert</i>	<i>auf Grundlage des Bodenrichtwertes</i>

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein Regionalfaktor abgeleitet, er beträgt gemäß Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis zum 01.01.2024

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. 1000 der Stadt Bedburg, Ortsteil Bedburg. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

245,00 €/m²

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

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>reines Wohngebiet</i>
<i>Geschlosszahl:</i>	<i>I-II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>450 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.

Aufgrund der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks mit rd. 574 m² ist dieses nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 450 m² vergleichbar. Die größere Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück bewirkt einen Abschlag auf den mitgeteilten Richtwert, da mit zunehmender Grundstücksgröße der Bodenwert markttypisch pro m² Grundstücksfläche sinkt.

Statistische Auswertungen über die Höhe der erforderlichen Zu- bzw. Abschlagshöhen bei Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksgrößen wurden für den Rhein-Erft-Kreis vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte durchgeführt. Die Auswertungen zeigen, dass ein Abschlag bei entsprechenden Flächendifferenzen von rd. 6% als marktkonform erkannt werden kann.

Zudem wurden im Grundstücksmarktbericht 2024 Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht zur Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück. Die Gebäuderückseite ist tendenziell nach Westen orientiert. Eine Wertanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		245,00 €/m²
Anpassung für Größe	6% Abschlag	15,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		rd. 230,00 €/m²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstück Flurstück 1263	574 m² x 230,00 €/m²	132.020,00 €
---------------------------	----------------------	--------------

<u>Bodenwert Bewertungsgrundstück</u>	rd. 132.000,00 €
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-Erft-Kreis 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:

<u>Bodenwert Referenzgrundstück</u>	rd. 132.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

Die Differenz aus dem zu Ziffer C.2.3.3, Seite 28 ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

132.000,00 € - 132.000,00 €	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 überschlägiger Schätzung auf Grundlage der Flurkarte

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 grob überschlägig auf der Grundlage der Liegenschaftskarte ermittelt.

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 72,00 m ²
Erdgeschoss inkl. erdgeschossigem Anbau	ca. 96,40 m ²
Dachgeschoss (augenscheinlich ausgebaut)	<u>ca. 72,00 m²</u>
	rd. 240,40 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt rd. 240 m²

Hinweis: Für die Einzelgarage mit Anbau (Schuppen mit Satteldach), die sich als Grenzbebauung an der rechten Seite des Wohnhauses befindet, wird ein Zuschlag in Höhe von 15.000,00 € in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt. Bei dem Zuschlag für die Einzelgarage mit Anbau handelt es sich um eine freie Schätzung (vgl. hierzu auch Ziffer B.5.1, Seite 9ff).

C.2.4.1.2 Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2024

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 Wertermittlungstichtag 11.10.2024
(Stand: 3. Quartal 2024)

130,30

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

$130,30 / 70,80 =$

rd. 1,84

bzw. rd. 84%

Die Baupreissteigerung 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 Einfamilienhäuser⁶ der Gebäudetypen 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) und 1.23 (nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flachgeneigtes Dach) angegeben:

<i>Gebäudetyp</i>	<i>Standardstufe</i>	<i>Kostenkennwert</i>
1.01	2	725 €/m ²
	3	835 €/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 unter Berücksichtigung der augenscheinlich durchgeführten Modernisierungen frei geschätzt auf **Ø 810,00 €/m² rBGF**.

⁶ Die Beurteilung der Gebäudetypen erfolgt ausschließlich auf Grund der Inaugenscheinnahme des Wohnhauses von der Straße aus. Eine gesicherte Angabe über das Vorhandensein eines Kellergeschosses oder eines ausgebauten Dachgeschosses ist nicht möglich.

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 25f).

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So ergeben sich zum Beispiel nach der ImmoWertA (zu Anlage 2 ImmoWertV) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer, bei denen zunächst der Modernisierungsgrad bestimmt wird, anhand von Modernisierungselementen mit einem Punktraster für typische Fälle. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann dann der Modernisierungsgrad in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) bis 18 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden. Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wird das Gebäude fiktiv verjüngt.

Es wird ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt, der im Hinblick auf das Gebäudealter gemäß Sachwertmodell eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes auf 30 Jahre bewirkt (vgl. Ziffer B.8.3, Seite 13ff).

Baujahr:	um 1953
fiktives Baujahr (2024 + 30 Jahre - 80 Jahre):	1974
Alter zum Wertermittlungstichtag:	ca. 50 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $30 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,375$

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
- › Bodenschätze
- › 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.8.4, Seite 16ff) | 0,00 € |
| › differentieller Bodenwertanteil | |
| (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 29) | 0,00 € |

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude auf Grundlage der NHK 2010

› rd. 240 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 810,00 €/m ² (inklusive Baunebenkosten, vgl. Ziffer C.2.4.1.3, Seite 31f)	194.400,00 €
› Baupreissteigerung	<u>x 1,84</u>

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(ohne bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen)

357.696,00 €

› Regionalfaktor (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 25f)	1,00
› Alterswertminderungsfaktor (vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 32)	<u>0,375</u>
	134.136,00 €

weitere bauliche Anlagen (Einzelgarage mit Anbau (Schuppen), geschätzt)
(vgl. Ziffer C.2.4.1.1, Seite 30)

15.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

149.136,00 €

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, frei geschätzt

9.000,00 €

vorläufiger Bodenwert

(Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 29)

132.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

290.136,00 €

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-Erft-Kreis zeigen, dass zum Wertermittlungstichtag für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024):

<i>vorläufiger Sachwert</i>	<i>Sachwertfaktoren bei einem Bodenrichtwert von 250 €/m²</i>
200.000 €	1,26
250.000 €	1,19
300.000 €	1,14

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Kreisgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Broich liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf Objektarten (freistehende Gebäude, Reihenhäuser, Doppelhaushälften etc.) und Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht ein **Marktanpassungszuschlag von 46.000,00 €**, das entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 1,16 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. 290.136,00 €
Marktanpassungszuschlag bei einem Sachwertfaktor von rd. 1,16 (s.o.)	<u>46.000,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	336.136,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 16ff)	0,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 29)	0,00 €

336.136,00 €

<u>Sachwert des Grundstücks</u>	rd. 336.000,00 €
--	-------------------------

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 verkörpertem Sachwert, 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 zu Ziffer C.2, Seite 24 ermittelte Sachwert des Grundstücks in Höhe von 336.000,00 € liegt am unteren Rand der Spanne des zu Ziffer C.1, Seite 18ff ermittelten Vertrauensbereichs des arithmetischen Mittels (rd. 336.400,00 € bis rd. 368.400,00 €). Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch bei dem ermittelten Vertrauensbereich nur um eine Trendwertspanne.

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.

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

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 11.10.2024 anberaumt, wobei ein Zutritt zu dem Bewertungsgrundstück anlässlich des Ortstermins nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte.

Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher 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 rd. 20% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage (einschließlich Außenanlagen), berücksichtigt, um potentielle wertmindernde Eigenschaften des Objekts 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.

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 Bedburg, Blatt 4779)

Gemarkung: Bedburg

Flur: 11

Flurstück: 1263

Größe: 574 m²

postalische Anschrift

Rupperburg 45 in 50181 Bedburg (Broich)

zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2024

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes
unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages⁷

310.000,00 €

(in Worten: dreihundertzehntausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 14.11.2024

⁷ Sachwert des Grundstücks

336.000,00 €

Sicherheitsabschlag (20% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen)

30.000,00 €

306.000,00 €

rd. 310.000,00 €

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.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) 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 Gerardy/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 Seite 4 aufgeführte Verwendung.

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