

SEITZ

sachverständige



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

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

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

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

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Verkehrswertgutachten

32 K 043/22

über die Grundstücke

Giethgasse 31
50129 Bergheim (Glessen)

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	13
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	24
C	Wertermittlung	25
C.1	Vergleichswertverfahren.....	25
C.2	Sachwertverfahren.....	31
D	Verkehrswert.....	44
E	Anmerkungen	47
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	47

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Plandarstellungen	3 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 5	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan	1 Seite
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	2 Seiten
Anl. 7	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 9	Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten	1 Seite
Anl. 10	Lichtbilder zur Wertschätzung	17 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 77 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 3facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 24.04.2024 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 die Grundstücke

Gemarkung: Hüchelhoven, Flur: 22, Flurstücke: 137, 138 und 225

**Giethgasse 31
50129 Bergheim (Glessen)**

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 | 25.06.2024 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 25.06.2024 |
| › Qualitätsstichtag | 25.06.2024 |

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 Ersatzwerte fest.

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

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Bergheim:
 - › unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.05.2024
 - › Bewilligungen vom:
 - 01.04.2009 zu UR-Nr. 570/2009für die Bewertung der Eigentumsübertragungsvormerkung in Abteilung II/7 des Grundbuchs

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - › Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 29.04.2024
 - › Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.05.2024
 - › Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 104/GN (1. vereinfachte Änderung) vom 05.12.1981
 - › Beitragsbescheinigung vom 22.05.2024
 - › Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 26.04.2024
 - › Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.04.2024
 - › Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis vom 27.06.2024

- › von der RWE Power Aktiengesellschaft:
 - › Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten vom 29.04.2024

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 25.06.2024 getroffenen Feststellungen. Für das Bewertungsobjekt wurde durch den Sachverständigen bereits ein Verkehrswertgutachten am 31.03.2019 im Zwangsversteigerungsverfahren zu Az. 32 K 069/18 erstellt. Für das Gutachten aus dem Jahr 2019 war eine technische und maßliche Bestandsaufnahme im Rahmen einer Innenbesichtigung nicht möglich.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. So konnten die Doppelgarage und ein Kellerraum nicht besichtigt werden. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

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.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 25.06.2024

- | | |
|--|-------------------------------|
| › für den Bewohner des Objekts | XXX |
| › für die Schuldnerin | XXX |
| › für die Gläubigerin (XXX) | XXX |
| | XXX |
| | XXX |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Die Bewertungsgrundstücke sind eingetragen im:

Grundbuch von: Hüchelhoven
Blatt: 4149
Amtsgericht: Bergheim

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Hüchelhoven	
Flur:	22	
Flurstücke:	138	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Am Zehnthof Größe: 46 m ²
	137	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Am Zehnthof Größe: 149 m ²
	225	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Giethgasse 31 Größe: 920 m ²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.05.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 10ff des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bergheim in Ortsrandlage des Ortsteils Glessen als Dreifrontengrundstück auf der Südseite der Giethgasse und der Ost- und Nordseite der Straße „Am Zehnthof“. Die Giethgasse geht in westlicher Richtung in ca. 100 Meter Entfernung in einen landwirtschaftlichen Nutzweg über. Die Lichtbilder 1 bis 3 im Anlagenteil des Gutachtens zeigen die Straßenbilder der Giethgasse und der Straße „Am Zehnthof“. Nördlich grenzen an das Wohngebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die umliegende Bebauung besteht aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise, teils aus Reihenhausgruppen, teils aus freistehenden Einfamilienwohnhäusern.

Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Bergheim beträgt ca. 14 Kilometer, zur Innenstadt der Stadt Köln ca. 18 Kilometer.

Die Stadt Bergheim weist umfassende infrastrukturelle Einrichtungen auf.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich innerhalb des Ortsteils Glessen.

Kindergärten und Grundschule sind innerhalb des Ortsteils in ca. 1.000 Meter Entfernung vorhanden, weiterführende Schulen im Stadtgebiet Pulheim in ca. vier Kilometer Entfernung und im Stadtgebiet Bergheim in ca. 13 bis 15 Kilometer Entfernung.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch Busverbindungen im Ortsteil Glessen gewährleistet.

Straßenverbindungen in die umliegenden Ortsteile bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Giethgasse und im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen.

Anschlüsse an das Netz der Bundesautobahn bestehen im Umkreis von ca. zehn Kilometer zur A1 und A4.

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

B.3 Grundstücksgestalt

Die Grundstücke der Gemarkung Hüchelhoven, Flur 22, Flurstücke 137, 138 und 225 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit, die als Dreifrontengrundstück insgesamt einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist. Die Straßenfrontbreiten betragen zur Giethgasse ca. 10 Meter, zur Straße „Am Zehnthof“ rd. 82 Meter. Das Gelände des Bewertungsgrundstücks fällt ausgehend vom nördlichen Grundstücksteil in südlicher Richtung hin ab.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Grundstücke sind 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 - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Rhein-Erft-Kreis) - vom 13.05.2024 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 Grundstücke der Gemarkung Hüchelhoven, Flur 22, Flurstücke 137, 138 und 225 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit, die mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut ist, bestehend aus Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss. Straßenwärts zur Giethgasse ist linksseitig eine Doppelgarage vorgelagert.

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

GRZ = ca. 0,23 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,33 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im 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 liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104/GN (1. vereinfachte Änderung), der seit dem 05.12.1981 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich sind:

Art der baulichen Nutzung:	WR (Reines Wohngebiet)
Geschosszahl:	II
Bauweise:	offen
GFZ:	0,8

Baulinien und Baugrenzen sind festgesetzt.

Es wird verwiesen auf den Ausschnitt aus dem Bebauungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Hinweis Die Lage des Wohngebäudes auf dem Grundstück entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für die Abweichungen (Verschiebung des Baukörpers außerhalb des Baufensters) wurde mit Baugenehmigung 181/1981 vom 12.06.1981 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird als Dreifrontengrundstück von den öffentlichen Erschließungsanlagen „Giethgasse“ und „Am Zehnthof“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Fachbereich 6 „Finanzen“ (Stadt Bergheim) - vom 22.05.2024 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.

¹ Abrufdatum: 23.07.2024; abrufbar unter: <https://www.o-sp.de/bergheim/plan?pid=14807>

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs*lfd. Nrn. 1 bis 6*

gelöscht

lfd. Nr. 7

Eigentumsübertragungsvormerkung für [...], geboren am [...]. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2009 (UR-Nr. 570/2009, Notar Dr. Bertold Reinartz, Köln). Eingetragen am 21.04.2009.

lfd. Nrn. 8 bis 11

gelöscht

lfd. Nr. 12

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 043/22). Eingetragen am 27.09.2022.

Der Unterzeichner ist beauftragt worden, den Ersatzwert der im Grundbuch in Abteilung II/7 eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung mitzuteilen. Hierzu wurde in der Bewilligung vom 01.04.2009 zu UR-Nr. 570/2009 vereinbart: *„Die Verschaffung hat zu erfolgen in der Zeit vom 01. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012. Erfolgt die Verschaffung während dieses Zeitraumes nicht durch ein notariell zu beurkundendes Verkaufsangebot seitens des Verschaffenden an den Annehmenden oder an einen von diesem rechtzeitig vor dem 01.01.2012 zu benennenden Dritten, so wird ein Erfüllungs- oder Schadenersatzanspruch des Annehmenden gegenüber dem Verschaffenden ausgeschlossen. [...] Für den Fall, dass der Verschaffende seiner Verpflichtung zur Abgabe eines notariellen Verkaufsangebotes mit dem hier beschriebenen Vertragsinhalt nicht termingerecht nachkommt, ist er verpflichtet an den Annehmenden eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 250.000,00 (in Worten: Euro zweihundertfünfzigtausend) zu zahlen.“*

Aus der Bewilligung vom 01.04.2009 zu UR-Nr. 570/2009 ergeben sich Rechtsfragen, die der Sachverständige nicht beantworten kann. Darüber hinaus ist nicht bekannt, ob ein Verkaufsangebot gemacht wurde, so dass die eingetragene Eigentumsübertragungsvormerkung einer Bewertung nicht zugänglich ist. Sollte kein Verkaufsangebot gemacht worden sein, ist aus sachverständiger Sicht der **Ersatzwert** für Eigentumsübertragungsvormerkung mit **0,00 €** anzunehmen. An dieser Stelle sei nochmals hinzuweisen, dass sich aus der Bewilligung Rechtsfragen ergeben, die nicht der Sachverständige beantworten kann. Hier ist möglicherweise eine juristische Klärung erforderlich.

Ersatzwertvorschlag

Abteilung II/7 (Eigentumsübertragungsvormerkung)

0,00 €

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/12 wird kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt wurde nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Fachbereich Soziales und Integration (Stadt Bergheim) - vom 26.04.2024 nicht öffentlich gefördert und unterliegt keiner Wohnungsbindung.

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Fachbereich Planen und Bauen (Stadt Bergheim) vom 29.04.2024 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Bergschadensgefährdung

Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE (Abteilung Bergschaden) vom 29.04.2024 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

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

Die Grundstücke der Gemarkung Hüchelhoven, Flur 22, Flurstücke 137, 138 und 225 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit, die mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut ist, bestehend aus Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss. Straßenwärts zur Giethgasse ist linksseitig eine Doppelgarage vorgelagert. An die Doppelgarage ist straßenwärts auf dem Nachbargrundstück Flurstück 224 (nicht Gegenstand der Wertermittlung) eine Trafostation angebaut.

Baujahr: um 1984/85

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Baugenehmigung 181/1981 für den „*Neubau eines Wohnhauses mit Garage*“ vom 12.06.1981
 - » Baugenehmigung (Nachtrag zu 181/1981) als „*Nachtrag für die Herstellung einer nicht selbstständigen Anschüttung mit Stützmauer*“ vom 27.02.1984
 - » Bescheinigung über das Ergebnis einer Bauzustandsbesichtigung (Rohbau Fertigstellung) vom 02.09.1985
 - » Bescheinigung über das Ergebnis einer Bauzustandsbesichtigung (abschließende Fertigstellung) vom 27.09.1985

Hinweis

Die Bauakte der Stadt Bergheim wurde im Zusammenhang mit der Erstattung des Vorgutachtens vom 31.03.2019 ausgewertet. Eine erneute Auswertung im Jahr 2024 erfolgte nicht.

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

B.8.2.1 Aufteilung

Kellergeschoss

drei Kellerabstellräume (zwei Kellerabstellräume wohnraummäßig ausgebaut, davon ein Raum ohne Besichtigung, da ein Zutritt nicht möglich war), WC, Heizungsraum, Schwimmhalle² mit Schwimmbecken, Sauna und Dusche

Erdgeschoss

Wohnraum, Essplatz, Küche, Diele, WC, Hausarbeitsraum

Dem Erdgeschoss ist rückwärtig in südlicher Richtung eine überdachte Terrasse (loggienähnlich in den Baukörper miteinbezogen) und der anschließende Hausgarten vorgelagert. Die Außenbereichsorientierung

² Die Schwimmhalle ist seit 2019 nicht in Betrieb.

von der Terrasse ist dem Lichtbild 17 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Dachgeschoss

zwei Zimmer, Umkleideraum, Flur, Flur, Bad/WC, Bad/WC (Zweitbad), Balkon

Die Außenbereichsorientierung (östliche Richtung) von dem Balkon ist dem Lichtbild 25 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Aufmaß

Erdgeschoss

Wohnraum, Essplatz	92,65 m ²
Küche	17,19 m ²
Diele	19,02 m ²
WC	2,31 m ²
Hausarbeitsraum	10,38 m ²
Terrasse ³	5,86 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Erdgeschoss	147,41 m ²

Dachgeschoss

Zimmer	27,31 m ²
Zimmer	20,40 m ²
Umkleideraum	18,14 m ²
Flur	23,05 m ²
Flur	5,88 m ²
Bad/WC	18,23 m ²
Bad/WC (Zweitbad)	6,87 m ²
Balkon ³	2,38 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Dachgeschoss	122,26 m ²

Wohnflächen gesamt

ca. 270 m²

³ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

In dem hier vorliegenden Teilmarkt wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Die Wohnflächenangabe erfolgt rein nachrichtlich und hat keinen Einfluss auf den Sachwert der Grundstücke.

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Bei einem Handaufmaß ist mit dem technisch äußerst hochwertigem Leica Disto, das bei dem hier gegenständlichen Aufmaß zur Anwendung kam, die örtliche Situation zu berücksichtigen und einzurechnen, dass weder der Anlagepunkt noch der angemessene Punkt mathematisch eindeutig fixiert werden kann, da der Messausführende die Messstrecke nur augenscheinlich festlegen kann und bei Auslösen des Messvorganges nicht selbst neben dem angemessenen Punkt stehen kann. Darüber hinaus sind Ungenauigkeiten aus der Materialoberfläche (rauer Putz, raue Tapete, Fußleisten etc.) sowie die Neigung des Messstrahles als Quellen für Ungenauigkeiten anzusehen. Hieraus ergibt sich aus praktischer Erfahrung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Hajo Lühring (Köln) eine Toleranz von +/- 3% für die Flächenangabe. Um eine höhere Genauigkeit zu gewährleisten, ist durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit einem anderen Equipment zu messen (Tachymeter oder Laserscanner).

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung ist grundsätzlich nicht ungünstig; gefangene Zimmer bestehen nicht.

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

Für die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen wird hilfsweise die Baubeschreibung zum Bauantrag vom 20.01.1981 herangezogen. Es kann jedoch nicht beurteilt werden, ob die Bauausführung seinerzeit in der beschriebenen Form durchgeführt wurde.

„Konstruktionen

<i>Fundamente</i>	<i>B15</i>
<i>Bodenplatte</i>	<i>B25 Sperrbeton</i>
<i>Kelleraußenwände</i>	<i>B25 Sperrbeton</i>
<i>tragende Kellerinnenwände</i>	<i>Bims o. Kalksandstein</i>
<i>nichttragende Innenwände</i>	<i>Bims</i>
<i>Keller Innen- und Außentreppe</i>	<i>Stahlbeton B25</i>
<i>Kellerdecke</i>	<i>Stahlbeton B25 nach Statik</i>
<i>Erdgeschoss-Außenwände</i>	<i>24 cm Bims, 6 cm Wärmeisolierung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Vorsatzschale</i>
<i>tragende Erdgeschoss-Innenwände</i>	<i>Bims 24 cm</i>
<i>nichttragende Innenwände</i>	<i>Bims 11,5 cm</i>
<i>Decke über Erdgeschoss</i>	<i>Stahlbeton B25 nach Statik</i>
<i>Geschosstreppe</i>	<i>Stahlbeton wie vor“</i>

Nach Inaugenscheinnahme ergeben sich ergänzend nachstehende Merkmale

Dach	Walmdach Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Naturschiefer
Fassaden	Klinker
Kellertreppe und Geschosstreppe	gewendelte Stahlbetontreppenläufe

	<p><i>Stoß und Auftritte</i> Natursteinplatten, vgl. Lichtbild 18</p>
Fenster	<p>Aluminiumfenster (eloxiert) mit Zweischeiben-Isolierverglasung</p> <p>Fensteranlagen und Isolierverglasung entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1980er-Jahren</p> <p>Fenster überwiegend mit Rollladenabschlüssen</p>
Türen	<p><i>Hauseingangstüranlage</i> aufgedoppelte Holzfüllungstür mit zwei feststehenden Rahmenteilen; Verglasung mit Isolierglas</p> <p><i>Innentüren</i> rustikale Holzfüllungstüren in Futter und Bekleidungen</p> <p>Die Lichtbilder 6 und 13 zeigen beispielhaft die Zustandsmerkmale der Hauseingangstüranlage und der Innentüren.</p>
gebäudetechnische Einrichtungen	<p><i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgt zentral über eine Warmwasserpumpenheizung mit Ölfeuerung (Ölbrennwertheizung); Heizkessel Fabrikat Rotex A1 (das Herstelljahr konnte anhand eines Typenschildes nicht nachgewiesen werden). Für die Wärmeabgabe ist eine Fußbodenheizung installiert.</p> <p>Die Warmwasserbereitung erfolgt getrennt von dem Heizkessel über einen Standspeicher.</p> <p>Das Schwimmbecken wird über die zentrale Heizungsanlage beheizt; soweit bekannt, ist das Schwimmbecken bzw. die Schwimmhalle seit 2019 nicht mehr in Betrieb.</p> <p>Die Zustandsmerkmale der Schwimmbadtechnik, der</p>

Sanitärinstallationen, Abwasserinstallationen und der Fußbodenheizung können nicht beurteilt werden. Im Bedarfsfall ist ein Fachgutachten gesondert in Auftrag zu geben.

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1980er-Jahren

dominierende Ausstattungsmerkmale Erdgeschoss

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen

teils tapeziert, teils mauerwerkssichtig

Oberböden

teils keramische Bodenfliesen, teils Tonfliesen

sanitäre Einrichtungen WC

individuelle Ausstattung der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte

Die Lichtbilder 14 und 15 zeigen die Ausstattungsmerkmale.

dominierende Ausstattungsmerkmale Dachgeschoss

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen und Deckenuntersichten

tapeziert

Oberböden

teils Parkett, teils Acryl-Designboden in Holzoptik

sanitäre Einrichtungen Bäder

individuelle Ausstattung der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte

Die Lichtbilder 19 bis 24 zeigen die Ausstattungsmerkmale.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Innenausbau individuell nach den Vorstellungen des Bauherrn in den 1980er-Jahren erfolgt ist. Die Lichtbilder 13 bis 15 sowie 18 bis 24 zeigen beispielhaft die Ausbaugewerke (Innentüren, Geschosstreppen und sanitäre Einrichtungen). Die Lichtbilddokumentation wurde durch den Nutzer des Objektes auf Nachfrage des Sachverständigen gestattet.

Doppelgarage

Die Garage ist an den Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss des Wohnhauses angebunden.

Konstruktion	konventionelle Massivbauweise mit Flachdachabschluss
	Die Zustandsmerkmale der Flachdachabdichtung können nicht beurteilt werden.
Garagentor	elektrisch betriebenes Stahlschwingtor

Schwimmhalle

Im Kellergeschoss ist eine Schwimmhalle angeordnet mit einem Schwimmbecken auf einer Grundfläche von rd. 30 m²; die Tiefe des Schwimmbeckens beträgt ca. 1,45 Meter. Darüber hinaus ist in der Schwimmhalle eine Saunakabine angeordnet. Beschaffenheit und Zustand der Schwimmbadtechnik können nicht beurteilt werden. Auch liegen dem Sachverständigen keine Erkenntnisse zum baulichen Zustand des Schwimmbeckens hinsichtlich der Dichtigkeit vor. Die Schwimmhalle ist seit 2019 nicht mehr in der Nutzung.

An dieser Stelle ist der Hinweis wichtig, dass der Markt entsprechende Schwimmhallen in Einfamilienwohnhäusern aus dieser Baualtersgruppe nicht als verkehrswerterhöhend annimmt. Im Rahmen der Wertschätzung werden bezüglich der vorhandenen Schwimmhalle mit den entsprechenden Ausbauten keine Zuschläge berücksichtigt; es werden aber auch keine Abschläge für Rückbauten in Ansatz gebracht. Somit bleibt die Schwimmhalle einschließlich der Ausbauten wertneutral.

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › zwei offene Kamine (Hauptwohnraum und Terrasse)
- › die Fledermausgauben
- › die Dachüberstände
- › die Differenzstufe im Hauseingangsbereich
- › der Terrassenausbau mit Tonfliesen einschließlich der elektrisch betriebenen Rollladenabschlüsse der Terrasse

- › die mit Natursteinpflaster ausgebauten Grundstücksfreiflächen
- › die Kelleraußentreppe
- › der Lichthof einschließlich Stützwandeinrichtungen
- › die Differenzstufenanlagen
- › die Außenbeleuchtungen
- › die Außentreppe von dem Hauswirtschaftsraum zum Hausgarten
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

Zubehör

- › eine handelsübliche Einbauküche, Fabrikat Plana, Schrank- und Schubladenfronten weiß (hochglanz) beschichtet, Arbeitsplatten aus Naturstein
Die Einbauküche besteht aus Unterschränken, Hängeschränken und Hochschränken

Elektrogeräte: Dampfgarer (Fabrikat Gaggenau), zwei Backöfen (Fabrikat Gaggenau), Mikrowelle⁴ (Fabrikat Gaggenau), Induktionskochfeld⁵ (Fabrikat Gaggenau), Spülmaschine⁶ (Fabrikat Gaggenau), Kühl-/Gefrierkombination (Fabrikat Siemens), eine wandseitige Dunstesse (Fabrikat unbekannt)

Rechnungsbelege zu den historischen Anschaffungskosten konnten nicht nachgewiesen werden. Nach Angabe des Nutzers betrug der Neupreis der Einbauküche im Jahr 2012 (Einbaujahr) rd. 50.000,00 €

Geschätzter Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag 7.500,00 €

Hinweis Innerhalb des Wohngebäudes sind raumhohe Einbauschränke eingebaut; die Einbauten erfolgten –soweit bekannt– Mitte der 1980er-Jahre. Aus sachverständiger Sicht reagiert der Marktteilnehmer nicht werterhöhend auf entsprechende Einbauten aus den 1980er-Jahren.

Im vorliegenden Fall ist auf die Problematik der Bewertung des Zubehörs hinzuweisen.

Obwohl ich als Gutachter für die Bewertung von Einbauküchen weder sachverständig noch öffentlich bestellt und vereidigt bin, wird im Beurteilungsfall auf die Beauftragung eines diesbezüglichen Experten verzichtet, da die zusätzlichen Kosten in keinem Verhältnis zu der Genauigkeitssteigerung des Gutachtens ständen.

Erforderlich für die Zubehöreigenschaft ist:

⁴ Nach Angaben der Nutzer ist die Mikrowelle defekt.

⁵ Nach Angaben der Nutzer ist das Induktionskochfeld defekt.

⁶ Nach Angaben der Nutzer ist die Spülmaschine defekt.

1. dass die Sache dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient
2. die Sache muss zur Wohnung in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen
3. dieses räumliche Verhältnis muss auf Dauer angelegt sein

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › 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 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.

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.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

Durch einen Leitungswasserrohrbruch im Frühjahr 2024 im Bereich des Einbauspülkastens (Zweitbad im Dachgeschoss) resultieren Wasserschäden im Kellergeschoss, hier in einem Kellerabstellraum, in der separaten Toilette und in der Schwimmhalle, jeweils gekennzeichnet durch bräunliche Verfleckungen und Wasserlaufspuren. Der Leitungswasserrohrbruch ist behoben, es sind entsprechende malermäßige Instandsetzungen erforderlich. Reparaturen und Fliesenarbeiten sind erforderlich im Zweitbad im Dachgeschoss nach Beseitigung des Leitungswasserschadens, vgl. Lichtbild 32.

Ein Rollladenabschluss einer Fensteranlage im Dachgeschoss ist nicht funktionsfähig.

Das Brüstungsgeländer des Balkons im Dachgeschoss ist mit einer Höhe von 0,87 cm zu gering bemessen⁷.

Vereinzelte Frostrisse konnten an den Verfließungen im Bereich der Außenanlagen festgestellt werden, hier nach stichprobenweiser Überprüfung im Bereich der Außentreppe (Kelleraußentreppe und Außentreppe vom

⁷ § 38 BauO NRW

„(3) Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.

(4) Andere notwendige Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehrungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m und

2. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.“

Hauswirtschaftsraum zum Garten) im Bereich der Auftrittsstufen.

Die separaten Toiletten im Erdgeschoss und im Kellergeschoss sowie die Bäder im Dachgeschoss entsprechen hinsichtlich der Ausstattung dem bauzeitypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus der Mitte der 1980er-Jahre. Die Bäder und die separaten Toiletten sind funktionsfähig. Im Hinblick auf das Alter der sanitären Einrichtungen besteht jedoch ein gewisser Modernisierungsbedarf.

An der Dacheindeckung (Naturschiefer) konnten aus dem Betrachtungsabstand Instandsetzungsrückstände festgestellt werden durch gebrochene und zum Teil abgelöste Schieferplatten, vgl. Lichtbilder 33 und 34.

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen wurden innerhalb des Wohnhauses in den letzten 15 Jahren nicht durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden wird zum Wertermittlungstichtag geschätzt auf 20.000,00 €.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionen.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Hinsichtlich des 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. Schulz⁸ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: „Im Gegensatz zur rechtlichen Be-

⁸ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

trachtung 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 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

Es besteht ein Nutzungsverhältnis. Bewohner des Objektes sind [...]. Für den Mitbewohner des Objektes [...] besteht eine Eigentumsübertragungsvormerkung, vgl. Abteilung II/7 des Grundbuchs von Hüchelhoven, Blatt 4149.

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.

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 Ordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont. In der Wertermittlungspraxis bedeutet dies, dass für den Fall, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für vergleichbare Objekte erhoben wurden, das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwenden ist.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an sechs vorliegenden Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser im Nahbereichsumfeld des Rhein-Erft-Kreises mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von Februar 2023 bis Dezember 2023
- › Baujahre von 1976 bis 1989
- › Wohnflächen von 100 m² bis 200 m²
- › Grundstücksgrößen von 307 m² bis 621 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 geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen 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	Feb 2023	100,00 m ²	3.600,00 €/m ²
2	Feb 2023	155,00 m ²	3.355,00 €/m ²
3	Jun 2023	200,00 m ²	2.950,00 €/m ²
4	Aug 2023	190,00 m ²	2.737,00 €/m ²
5	Sep 2023	145,00 m ²	3.497,00 €/m ²
6	Dez 2023	146,00 m ²	4.212,00 €/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

2.737,00 €/m² bis 4.212,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{20.351,00 \text{ €/m}^2}{6} = 3.391,83 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.392,00 \text{ €/m}^2$$

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:

2.374,28 €/m² bis 4.409,38 €/m²

Es ist festzustellen, dass kein Einzelwert auszusondern ist.

Die Anzahl von sechs Vergleichspreisen reicht aus mathematisch-statistischer Sicht nicht aus, einen gesicherten Vergleichswert abzuleiten. Die ermittelten Werte können nur hilfsweise als Trendwerte Berücksichtigung finden.

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:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 520,09 \text{ €/m}^2$$

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

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{520,09 \text{ €/m}^2}{3.391,83 \text{ €/m}^2} = 0,15$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁹ ist ein Variationskoeffizient von 0,15 als „noch ordentlich“ einzustufen.

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

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{520,09 \text{ €/m}^2}{\sqrt{6}} = \pm 212,33 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 212,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 3.392,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 212,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

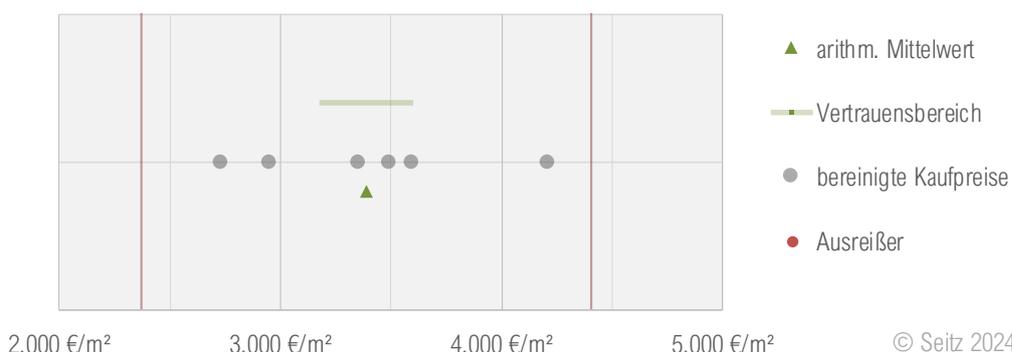


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis mit statistischen Kennwerten.

⁹ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, Seite 45.

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

rd. 3.180,00 €/m² bis rd. 3.604,00 €/m²

multipliziert mit:
270 m² Wohnflächen

858.600,00 € bis 973.080,00 €

rd. 859.000,00 € bis 973.000,00 €

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung lediglich sechs Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Nahbereichsumfeld des Rhein-Erft-Kreises mit Wohnflächen zwischen 100 m² und 200 m² sowie Grundstücksgrößen von 307 m² bis 621 m² enthält. Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von Februar 2023 bis Dezember 2023 gezahlt worden.

Auch ist anzumerken, dass die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Objekte 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 hilfsweise als Trendwert Berücksichtigung finden. Auf die Ableitung eines Vergleichswerts des Grundstücks muss mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung des Wertanteils für Zubehör in Höhe von 7.500,00 €, vgl. Ziffer B.8.4, Seite 20f, und des Abschlages für Baumängel und Bauschäden in Höhe von 20.000,00 €, vgl. Ziffer B.8.5, Seite 22ff ermittelt sich die Trendwertspanne zu

rd. 846.500,00 € bis 960.500,00 €.

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</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>
<i>Regionalfaktor</i>	<i>1,0</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. 2034 der Stadt Bergheim, Ortsteil Glessen. 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>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>Wohnbaufläche</i>
<i>Geschosszahl:</i>	<i>I-II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>600 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Die Grundstücke der Gemarkung Hüchelhoven, Flur 22, Flurstücke 137, 138 und 225 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit. Aufgrund der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsareals mit insgesamt rd. 1.115 m² ist dieses jedoch nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 600 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 fällt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 auf Seite 46f Umrechnungskoeffizienten ermittelt zur Anpassung der Bodenrichtwerte beim individuellen Wohnungsbau. Anzuwenden sind die Umrechnungskoeffizienten gemäß Modellbeschreibung auf Seite 90 des Grundstücksmarktberichtes für eine Flächenanpassung, wobei der Gutachterausschuss darauf hinweist, dass die Umrechnungskoeffizienten nur angewendet werden können für

„rechteckig geschnittene Grundstücke mit

- › einer Größe von 200 bis 800 m²*
- › einer Breite von 6-20 m sowie*
- › einer Tiefe von 25-45 m.*

Abweichungen im Einzelfall sind möglich.

Im Allgemeinen können die in der Tabelle angegebenen Faktoren nur dann angewendet werden, wenn die Fläche des zu bewertenden Grundstücks von der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks nicht mehr als 50% abweicht.“

Im vorliegenden Fall weicht die Größe des Bewertungsgrundstücks mit 1.115 m² mehr als 50% von der Größe des Richtwertgrundstücks mit 600 m² ab. Darüber hinaus entsprechen die vorliegenden Grundstücksmerkmale auch nicht den Anwendungskriterien „Breite“ und „Größe“.

Bei dem Bewertungsgrundstück stehen Breite und die Tiefe des Grundstücks, sowie die Bebauung mit der Grundstücksgröße in einem ausgewogenen Verhältnis. Eine Unterteilung in unterschiedliche Bodenqualitäten (Mosaikmethode, Vorder- und Hinterland) ist somit nicht sachgerecht. Da statistische Auswertungen für entsprechende Flächenabweichungen für Grundstücke >800 m² nicht vorliegen, kann der Abschlag nur in freier Schätzung bestimmt werden. Aus sachverständiger Sicht kann ein Abschlag von ca. 15% als marktkonform erkannt werden; im vorliegenden Fall wird ein Abschlag in Höhe von 80,00 €/m² auf den mitgeteilten Richtwert berücksichtigt.

Zudem wurden im Grundstücksmarktbericht 2024 Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht zur Berücksichtigung der Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück. Bei Orientierung der Gebäuderückseite in südliche Richtung ist demnach eine weitere Anpassung zu objektivieren (Umrechnungskoeffizient = 1,05).

Ein weiterer denkbarer Zuschlag auf den Bodenrichtwert aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks als Dreifrontengrundstück ist jedoch nicht sachgerecht; hierzu führt Kleiber¹⁰ aus: *„Eine Zweiterschließung führt i. d. R. erst dann zu einer Erhöhung des Bodenwerts, wenn dem Grundstück daraus aus objektiver Betrachtung ein zusätzlicher Erschließungsvorteil erwächst. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn aufgrund der zusätzlichen Zufahrt ein Grundstück wirtschaftlich besser genutzt werden kann oder ein unmittelbarer Zugang geschaffen wird.“*

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		510,00 €/m ²
Anpassung für Größe	15% Abschlag	rd. 80,00 €/m ²
Anpassung für Ausrichtung	5% Zuschlag	rd. 30,00 €/m ²
Wert des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks		rd. 460,00 €/m ²

¹⁰ KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, Seite 1528

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Flurstücke 137, 138 und 225	1.115 m ² x 460,00 €/m ²	512.900,00 €
-----------------------------	--	--------------

<u>Bodenwert Bewertungsgrundstück</u>		rd. 513.000,00 €
--	--	-------------------------

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. 513.000,00 €
--	--	-------------------------

erschließungsbeitragsfrei

Die Differenz aus dem zu Ziffer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, Seite 35f ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

513.000,00 € - 513.000,00 €	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 mit Schwimmhalle ¹¹	rd. 203,37 m ²
Erdgeschoss	rd. 205,87 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	<u>rd. 213,60 m²</u>
	rd. 622,84 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt **rd. 623 m²**

C.2.4.1.2 Baupreisindex

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.

¹¹ Die Ausbaugewerke der Schwimmhalle bleiben bei der Sachwertermittlung unberücksichtigt, vgl. Ziffer B.8.4, Seite 19

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

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024
(Stand: 1. Quartal 2024) 128,50

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

$128,50 / 70,80 =$ **rd. 1,81**
bzw. rd. 81%

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser des Gebäudetyps 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) angegeben:

<i>Gebäudetyp</i>	<i>Standardstufe</i>	<i>Kostenkennwert</i>
1.01	2	725 €/m ²
	3	835 €/m ²
	4	1.005 €/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 825,00 €/m² rBGF**.

Zur Ermittlung des aktuellen Neubauwertes müssen Korrekturen angebracht werden:

- › **Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024**
Die Baupreissteigerung liegt nach dem aktuellen Stand der Indexreihe für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 81% (siehe auch Ziffer Baupreisindex Seite 38f).
- › **Berücksichtigung des fehlenden Drempels**
Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Gemäß Sachwertmodell der AGVGA-NRW sind die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall

wird in Anlehnung an die Orientierungswerte der AGVGA-NRW und unter Berücksichtigung von Trauflänge und Giebelbreite ein Abschlag in Höhe von 4,00% in Ansatz gebracht.

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

$$\begin{aligned} \text{HK} &= \text{Ausgangswert} \times \text{Baupreissteigerung} \times \text{Faktor Drempel} \\ &= 825,00 \text{ €/m}^2 \times 1,81 \times 0,96 \\ &= 1.433,52 \text{ €/m}^2 \\ \text{HK} &\approx 1.435,00 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

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 32f).

Baujahr:	um 1984/85
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 39 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	41 Jahre
Alterswertminderungsfaktor:	41 Jahre / 80 Jahre = 0,5125

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
(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 22ff) | 20.000,00 € |
| › Zubehör
(vgl. Ziffer B.8.4, Seite 20f) | 7.500,00 € |
| › differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 37) | 0,00 € |

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude	
rd. 623 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 1.435,00 €/m ² (inklusive Baunebenkosten)	894.005,00 €
Alterswertminderungsfaktor, vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 40	<u> x 0,5125</u>
	458.177,56 €
Regionalfaktor, vgl. Ziffer C.2.2, Seite 32f	<u> x 1,0</u>
	458.177,56 €
Doppelgarage, frei geschätzt	20.000,00 €
Sonderbauteile, frei geschätzt	<u>rd. 40.000,00 €</u>
	518.177,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	rd. 518.000,00 €
Außenanlagen und sonstigen Anlagen, frei geschätzt	rd. 31.000,00 €
vorläufiger Bodenwert (Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 37)	<u>rd. 513.000,00 €</u>
	rd. 1.062.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Grundstücke	rd. 1.062.000,00 €

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 teilmarktspezifisiert 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>Bodenrichtwert 500 €/m²</i>
600.000 €	1,05
650.000 €	1,03
700.000 €	1,03

Sachwertfaktoren für vorläufige Sachwerte >700.000 € wurden nicht veröffentlicht.

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Kreisgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Glessen liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf Baujahresklassen. Darüber hinaus wurden „*Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2022 und 2023 [untersucht], wobei die Objekte im Wesentlichen mängelfrei waren, nach 1945 errichtet wurden, es sich nicht um Neubauten handelte und der vorläufige Sachwert zwischen 120.000 und 945.000,00 € lag.*“ Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelten Sachwertfaktoren keine Aussagekraft beigemessen werden zu dem für das Bewertungsobjekt ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von 1.062.000,00 €.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht

ein **Marktanpassungsabschlag zwischen 5 und 10%**, das sind rd. 90.000,00 € (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 0,92), 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. 1.062.000,00 €
Marktanpassungsabschlag bei einem Sachwertfaktor von rd. 0,92 (s.o.)	<u>90.000,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert der Grundstücke	972.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 22ff)	20.000,00 €
› Zubehör (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 20f)	7.500,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 37)	<u>0,00 €</u>

959.500,00 €

Sachwert der Grundstücke rd. 960.000,00 €

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 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.

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

Der zu Ziffer C.2.4 Seite 38ff ermittelte Sachwert des Grundstücks in Höhe von 960.000,00 € liegt innerhalb des zu Ziffer C.1.4, Seite 28ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels in der Spanne von rd. 846.500,00 € bis 960.500,00 €. Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch bei dem ermittelten Vertrauensbereich nur um eine Trendwertspanne.

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

der Grundstücke

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis
(Grundbuch von Hüchelhoven, Blatt 4149)

Gemarkung: Hüchelhoven

Flur: 22

Flurstücke: 137, 138 und 225

Größe (gesamt): 1.115 m²

postalische Anschrift

Giethgasse 31 in 50129 Bergheim (Glessen)

zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes auf

einschließlich Zeitwert des Zubehörs in Höhe von 7.500,00 €

960.000,00 €

(in Worten: neunhundertsechzigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 25.07.2024

Die Grundstücke Gemarkung Hüchelhoven, Flur 22, Flurstücke: 138, 137 und 225 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit. Die Einzelwerte können daher nur fiktiv ausgewiesen werden.

Die fiktiven Einzelwerte betragen:

Flurstück 138 21.000,00 €
in Worten: einundzwanzigtausend Euro

Flurstück 137 69.000,00 €
in Worten: neunundsechzigtausend Euro

Flurstück 225 870.000,00 €
in Worten: achthundertsiebzigttausend Euro

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, 9. Auflage, Köln 2020
- (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 A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

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



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.