

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

Grundstück mit Zweifamilienhaus,
Doppelgarage, Wintergarten

GEMARKUNG

Unterodenthal

FLUR

1

FLURSTÜCK(E)

3231

ADRESSE

Am Steinberg 10

51519 Odenthal

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

28. Mai 2024

AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Bergisch Gladbach
51429 Bergisch Gladbach**

Verfahren Nr. 034 K 004/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024, GAA Rheinisch-Bergischer Kreis

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	28. Mai 2024
2.	Wertermittlungstichtag	28. Mai 2024
3.	Grundstücksfläche	677,00 m ²
4.	Bodenwert	302.280,50 €
5.	Wohnfläche	246,00 m ²
6.	Nutzfläche	67,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	798.495,06 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-119.215,31 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-33.000,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	646.000,00 €
	Verkehrswert	646.000,00 €

Abteilung II, Nr. 3

Der Wert des bestehenbleibenden Vorkaufsrechts wird in Höhe von 2% des Verkehrswerts festgestellt. Auftragsgemäß wird der Wert der Belastung gesondert ausgewiesen.

Wert der Belastung:

646.000 € x 2% = 12.900 € (auf volle 100 € gerundet).

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	6
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren	7
2	Lage im Gemeindegebiet	8
3	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK.....	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser (Wohnhausgrundstück)	10
4	Topografie.....	10
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	11
7	Maß der baulichen Nutzung	12
8	Augenblickliche Nutzung	12
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	12
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	13
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	13
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	15
E	BAULICHE ANLAGEN.....	17
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	17
2	Ausstattung	18
3	Baujahr	19
4	Gesamtnutzungsdauer.....	19
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	22
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	23
8	Außenanlagen	24
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	24
10	Bau und Unterhaltungszustand	24
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	27
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....	29
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	29

G	SACHWERTERMITTLUNG	31
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	31
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	34
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	38
4	Außenanlagen	40
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	41
6	(Vorläufiger) Sachwert.....	41
7	Marktanpassung	42
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag.....	44
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	45
10	Verkehrswert	47
H	VERKEHRSWERT.....	48
1	Plausibilisierung über das Ertragswertverfahren.....	49
2	Schlussbestimmungen.....	51
I	ANLAGEN	52
1	Fotodokumentation.....	52
2	Zeichnungen und Pläne	64

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Bergisch Gladbach
51429 Bergisch Gladbach
Geschäfts-Nr.: 034 K 004/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 28. Mai 2024 nahmen teil:

- Herr XXX, Miteigentümer, Antragsgegner
- Frau XXX, Miteigentümerin, Antragstellerin
- Frau XXX, als Rechtsbeistand der Antragsgegner
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung sowie einer Außenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.

Auftrag vom 04.04.2024, Aktenzeichen: 034 K 004/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

28. Mai 2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 28. Mai 2024 abgeschlossen.

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 28.05.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 08.05.2024
- Ablichtungen der Grundbuchblätter (09.04.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.05.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 07.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.05.2024
- Bauakte aus Gemeinde- und Kreisarchiv

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Ortsteil Odenthal der Gemeinde Odenthal im Rheinisch-Bergischen Kreis. Es besteht aus einem Flurstück.

Das Wohnhausgrundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudeerweiterung mit Doppelgarage und Wintergarten bebaut. Es handelt sich um eine mittlere kleinstädtische Ortsrandlage. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 246 m² Wohnfläche. Es sind weitere 67 m² Nutzfläche im Hanggeschoss und der integrierten Doppelgarage vorhanden.

Das Wohnhaus wurde 1988 bezugsfertig. Das Dach ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die Nordwestseite des Wohnhauses. Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich. Äußerlich ist das Wohnhaus in einem normalen Unterhaltungszustand; es wurden einzelne Schäden an den Fassaden / Garagendach, am Balkon und im Gebäude festgestellt.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulasten vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war vorhanden. In Abteilung II des Grundbuchs sind drei Belastungen zu berücksichtigen.

¹ §2, (2) ImmowertV

B LAGE

1 Standortfaktoren

Odenthal ist eine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen im Westen des Rheinisch-Bergischen-Kreises. Benachbart sind die Städte Leverkusen, Burscheid, Wermelskirchen und Bergisch Gladbach sowie die Gemeinde Kürten. Am 31. Dez. 2023 hatte die Gemeinde 15.385 Einwohner. Odenthal liegt am westlichen Rand des Bergischen Landes und ist geprägt durch seine Wälder.

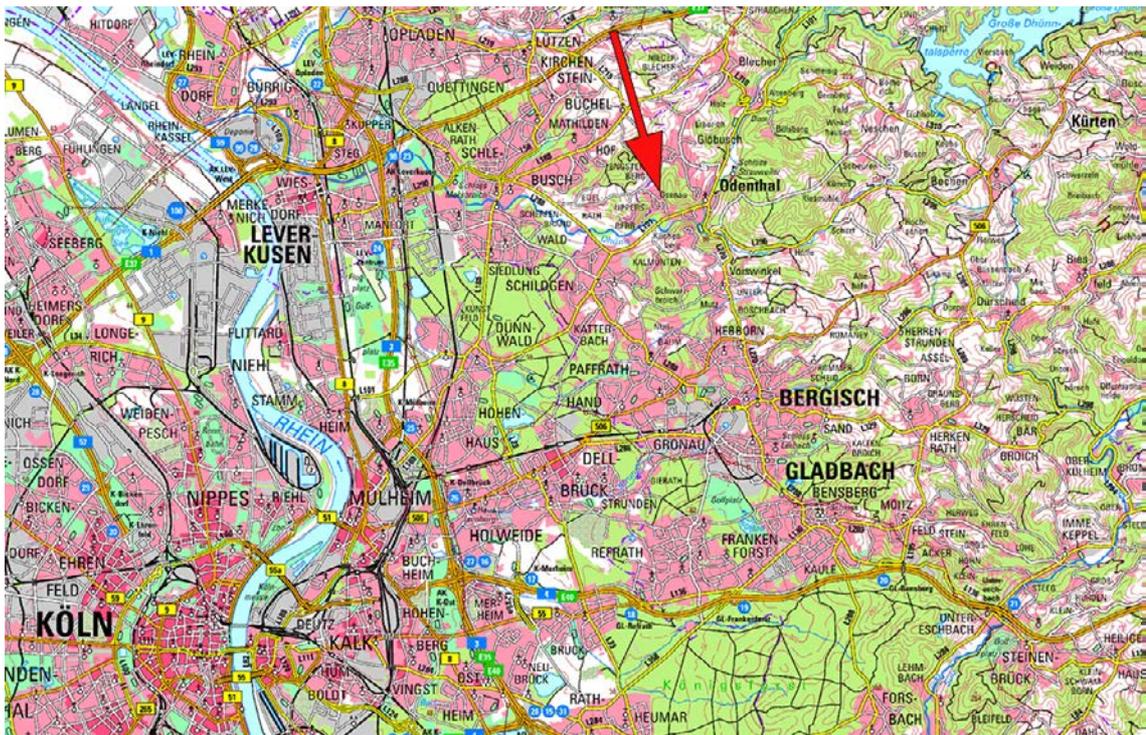
Anschluss an das deutsche Autobahnnetz besteht in jeweils wenigen Kilometern Entfernung in Burscheid zur A 1, in Leverkusen zur A 3 sowie in Bergisch Gladbach zur A 4.

Der Wirtschaftsstandort Odenthal ist geprägt durch nicht störendes Gewerbe. Alteingesessene Handwerksfirmen diverser Gewerke sind über das Gemeindegebiet verteilt, dessen ländlicher Charakter durch viele landwirtschaftliche Betriebe und vielfältige Gastronomieangebote geprägt wird. Odenthal bietet einen optimalen Standort für Start-Ups im z.B. IT Bereich. Als Wirtschaftsstandort zeichnet sich Odenthal durch den (z.Zt. fast) flächendeckenden Ausbau des Breitbandnetzes und der optimalen Lage im „Speckgürtel“ zwischen Köln und Leverkusen und zu den industriell geprägten Nachbarkommunen Burscheid und Wermelskirchen, sowie der schnellen Erreichbarkeit der Metropol Region Rhein-Ruhr aus.

Etablierte Firmen im Bereich Online-Handel, sowie Freiberufler siedeln sich gerne in Odenthal an, denn hier findet man einen ruhigen, gut angebundenen Arbeitsort, gekoppelt mit einem optimalen Wohnstandort mit hohem Freizeitwert.

Anziehungspunkt für Touristen ist der Ortsteil Altenberg mit dem Altenberger Dom, der heute simultan genutzt wird, und dem ehemaligen Zisterzienserkloster. Für Kinder ist der nahe am Dom gelegene Märchenwald Altenberg ein beliebtes Ziel.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

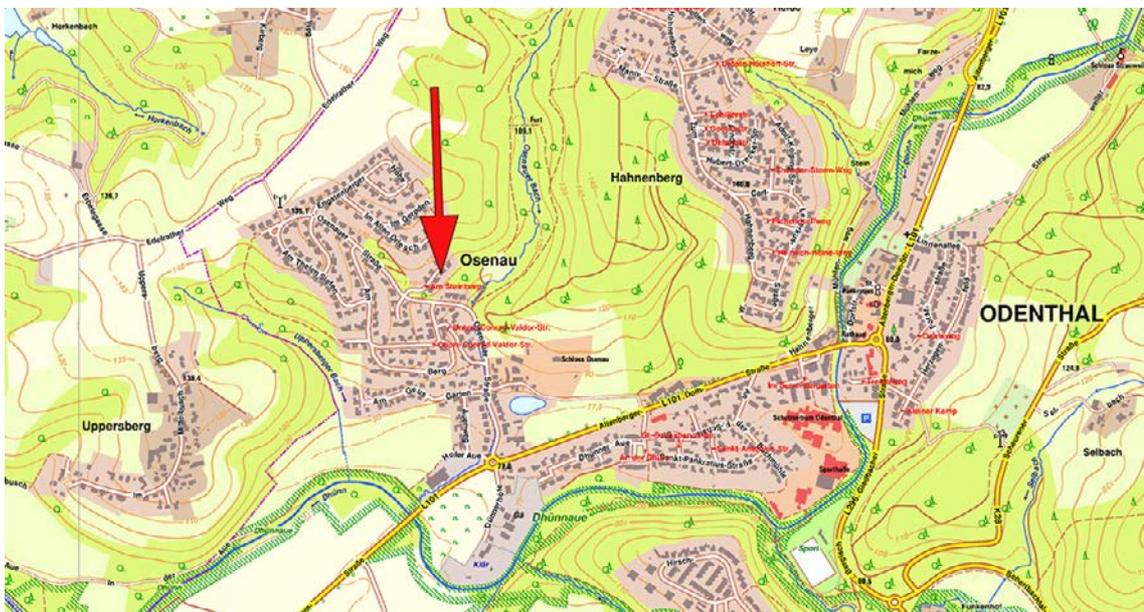
2 Lage im Gemeindegebiet

Osenau ist ein Ortsteil in Unterodenthal in der Gemeinde Odenthal im Rheinisch-Bergischen Kreis. Osenau liegt westlich vom Ortskern Odenthals an der Grenze zu Leverkusen. Es besteht aus den beiden Teilen Alt-Osenau (eine Siedlung in der Nähe eines alten Gutshofes) und Neu-Osenau (ein Neubaugebiet, das durch die Firma Bayer erschlossen wurde). Neu-Osenau wiederum besteht aus zwei Hügeln. Von den Hügeln Osenaus bietet sich eine gute Aussicht über die rheinische Tiefebene. Durch Osenau fließt der Osenauer Bach.

In der näheren Umgebung befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern von Odenthal.

Osenau besitzt zwei Bushaltestellen: Osenau-Nord (Linie 212 von Leverkusen-Mitte (Bf.) nach Odenthal-Blecher) und Osenau-Süd (Linie 434 von Bergisch Gladbach (Bf.) nach Köln-Mülheim, Wiener-Platz). Mit den zur Verfügung stehenden Schulbussen morgens und mittags ist es möglich, sämtliche weiterführenden Schulen in Leverkusen und Bergisch Gladbach zu besuchen.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGEN					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,10		10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,05	0,05	10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,10	0,05	15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,15		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,10		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,05	0,05	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)			0,10	10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,25		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

Im vorliegenden Fall sind ausgeglichene bis positive Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel bis gut**“ im kleinstädtischen Kontext zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

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

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Grundstücks und dessen Zuschnitt ist auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.

Flur 1, Flurstück Nr. 3231, Bauland

Grundstückstiefe:	ca. 26,26 m i. M.
Grundstücksbreite:	ca. 25,34 m i. M.
Grundstücksgröße:	ca. 677 m ²

Südwestlich und nordöstlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Südosten orientiert. Die Erschließungsstraße „Am Steinberg“ begrenzt das Grundstück nach Nordwesten.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Odenthal
Gemarkung:	Unterodenthal
Flur:	1
Flurstücke:	3231

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser (Wohnhausgrundstück)

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

4 Topografie

Starke Hanglage nach Osten, leichtes Gefälle der Erschließungsanlage nach Süden. Durch die ausgeprägte Hanglage liegt der Gebäudesockel nach Osten hin frei und ist durch Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten teilweise höherwertig (zu Wohnzwecken) nutzbar.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 08.05.2024 vor. Hiernach besteht für das Wohnhausgrundstück kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich - weder absolut noch relativ - generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Wohnhausgrundstück ist Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Am Steinberg“- einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom, Erdgas) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Am Steinberg“. Die Straße „Am Steinberg“ ist nur schwach befahren. Sie verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn mit hausseitigem Gehweg. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Zugang zum Wohnhaus / Zufahrt zur Garagen erfolgen über die Vorgartenfläche.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Auskunft der Kreisverwaltung vom 28.05.2024 liegt das Flurstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Plan „45 B Osenau“ der Gemeinde Odenthal, rechtskräftig seit dem 01.08.1978. Der Bebauungsplan enthält die folgenden Festsetzungen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche	Wohngebiet	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	WR (reines Wohngebiet)	Wohnnutzung	X	
3.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,30	0,19	X	
4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,40	0,32	X	
5.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	I (1 Vollgeschoss)	eingeschossiges Wohnhaus	X	
6.	Bauweise	offene Bauweise	freistehendes Wohnhaus	X	
7.	Gebäudeart	keine Festsetzung	Zweifamilienhaus	X	
8.	Festsetzungen zur Dachform	geneigte Dachflächen	Satteldach	X	
9.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
10.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
11.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

Die übliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist ähnlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere freistehende Einfamilienhäuser
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und einer (integrierten) Doppelgarage bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungs- oder Veränderungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises am 06.05.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstückes **keine** Baulasten vorhanden sind.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation (Wohnhausgrundstück)

Die Gemeinde Odenthal teilte mit Auskunft vom 07.05.2024 mit, dass das Grundstück an der Straße „Am Steinberg“ liegt, deren Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt sind**. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB fällt somit nicht mehr an.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**.

Das Grundstück **ist** an den Straßenkanal **angeschlossen**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Die übrigen Grundstücke liegen nicht im Ortsbereich und sind durch Wirtschaftswege erschlossen.

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Die hier zu bewertenden Grundstücke werden beim Amtsgericht Bergisch Gladbach im Blatt Nr. 4652 im Grundbuch von Unterodenthal geführt.

Blatt 4652

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Bergisch Gladbach	Grundbuch von Unterodenthal	Blatt 4652

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Unter-Odenthal	1	3231	Gebäude- und Freifläche	677 m ²
2					Am Steinberg 10	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1.	1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Benutzungs- und Installations-
2.			beschränkung - ,
3.	3	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
4.			Zu laufender Nr. 1-3:
5.			Mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. März 1986 für die XXX
6.			Aktiengesellschaft in XXX, gleichrangig untereinander eingetragen am
7.			am 4. Juni 1986.
8.			Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte
9.			(...) Der Rangvorbehalt kann nur einmal und nur dann ausgenutzt
10.			werden, wenn zugleich bei den in den Vorbehalt eingetretene
11.			Rechten Löschungsvermerkungen zugunsten der XXX AG, als Inhaberin
12.			der hierfür für die Verkäuferin bewilligten Rechte eingetragen werden.
13.	5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemein-
14.			schaft ist angeordnet (AG Bergisch Gladbach, 34 K 4/24).
15.			Eingetragen am 07.02.2024.

Die Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zwei (eigentlich drei) weitere wertbeeinflussenden Grundstücksbelastungen, deren Grundlage (Grundstückskaufvertrag vom 13.03.1986) eingesehen werden konnte:

- a) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (keine gewerbliche Nutzung; keine Außenantenne)
- b) Vormerkung des Anspruchs auf Rückübertragung (befristet)
- c) Vorkaufsrecht (unbefristet für alle Verkaufsfälle)

Zu a)

Die Belastung ist nicht wertbeeinflussend, da es aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Grundlage für eine (störende) gewerbliche Nutzung des Grundstücks gibt und sich die Notwendigkeit einer Außenantenne für den Empfang von Fernsehsignalen durch den Kabel- und Breitbandnetzausbau der letzten Jahrzehnte nicht mehr ergibt.

Zu b)

Die Frist des Rückübertragungsanspruchs galt bis 1991. **Die Belastung ist nicht mehr wertbeeinflussend.**

Zu c)

Der Wert des bestehenbleibenden Vorkaufsrechts wird in Höhe von 2% des Verkehrswerts festgestellt. Auftragsgemäß wird der Wert der Belastung gesondert ausgewiesen.

Die Fachliteratur nennt eine Spanne von 1-3% des Verkehrswerts als marktüblichen Ansatz zur Berücksichtigung der Grundstücksbelastung eines unbefristeten Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle – abhängig von der Höhe des Verkehrswerts, wobei ein höherer Prozentwert bei geringeren Verkehrswerten, ein niedrigerer bei höheren Verkehrswerten anzusetzen ist. In diesem Falle liegt der Verkehrswert im mittleren Spektrum, weswegen der Ansatz von 2% als marktüblicher Wert der Belastung gewählt wird.

Wert der Belastung:

646.000 € x 2% = 12.900 € (auf volle 100 € gerundet).

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Das eingeschossige, unterkellerte Wohnhaus mit Satteldach wurde 1988 bezugsfertig und wurde als Einfamilienhaus mit Wohnräumen im Hanggeschoss konzipiert. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks konnte ein Teil des Hanggeschosses später als Einliegerwohnung ausgebaut werden. Das Wohnhaus verfügt über eine integrierte Doppelgarage im Erdgeschoss, die mit dem Wohnhaus zusammenhängend unterkellert ist und zwei weitere, zur Straße orientierte Außenstellplätze. 1994 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und die unterkellerte Doppelgarage mit einem Wintergarten aufgestockt. Das Wohnhaus ist verklankert. Fensterrahmen, Gebäudesockel und die Konstruktion des aufgeständerten Balkons sind braun abgesetzt. Die Doppelgarage ist identisch mit dem Wohnhaus gestaltet. Der Hauseingang wurde mit einem leichten Fassadenrücksprung optisch abgesetzt. Der heutige Zustand weicht an einigen Stellen von der Genehmigungsplanung ab, was sich aus zwischenzeitlichen Nutzungsbedürfnissen ergab.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Die Wohnungen sind nicht voneinander abgeschlossen. Die Einliegerwohnung im Hanggeschoss wurde nur kurz als eigene Wohneinheit genutzt und ist im Bestand als zur Erdgeschosswohnung gehörend zu betrachten. Das Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung hat eine Fenstertür zum rückseitigen Balkon. Die Räume im Hanggeschoss haben einen Ausgang zur Gartenfläche. Die Dachgeschosswohnung hat Zugang zum Wintergarten auf der Doppelgarage. Die Doppelgarage im Erdgeschoss ist nur über das Garagentor von außen zugänglich. Garten und Gebäude sind nicht barrierearm / barrierefrei zugänglich.

1.2 Aufteilung

Die Grundrisse zeigen teilweise untypische Zuschnitte und Raumgestaltungen. Beide Wohnungen verfügen über Küchen und Badezimmer. Daneben haben die Wohnungen 1 (Dachgeschoss) bzw. 4 (Erd- und Hanggeschoss) Schlafzimmer und jeweils größere Wohn- / Essbereiche. Eine Abgeschlossenheit der beiden Wohnbereiche besteht nicht, weil sich beide Wohnungen den Hauszugang und die Innentreppe teilen.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	zweischaliges Mauerwerk, tragendes Mauerwerk in Kalksandstein, Kerndämmung, Luftschicht, Klinkerverblendmauerwerk		0,30	0,70		
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Betondachpfannen auf Lattung, Unterspannbahn, Holzdachstuhl mit Zwischensparrendämmung, Dampfbremse und Innenbekleidung (Holzverschalung)		0,50	0,50		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststoff-Fenster und -Fenstertüranlagen mit Isolierverglasung, Haustür als Kunststoffrahmentür mit isolierverglasten Glasfeldern		0,70	0,30		
4.	Innenwände und Innentüren	Kalksandsteinmauerwerk, verputzt, tapeziert oder holzbekleidet, Holztüren in Holzzargen			1,00		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecken Heizestrich über Hanggeschoss und Erdgeschoss, Holzbalkendecke zum Spitzboden, Stahlbetontreppenlauf, Überbreite, ausgemauerte Treppenaue, Stahlhandlauf			0,70	0,30	
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Fliesenböden im Hanggeschoss und Erdgeschoss; im Dachgeschoss raumweise auch Holzdielen oder Korkboden			1,00		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	jede Etage mit Badezimmer, Erdgeschoss mit zusätzlichem Gäste-WC, unterschiedliche Gestaltungen und Einbaujahre			1,00		
8.	Heizung, Wärme-erzeuger Raumheiz-flächen	Gaszentralheizung, WW-Speicher, Brennwerttechnik, Hanggeschoss und Erdgeschoss mit Fußbodenheizung, Dachgeschoss mit Kompaktheizkörpern			1,00		
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	zeitgemäße Anzahl von Steckdosen, Lichtauslässen, Unterverteilung mit Kippsicherungen, mehrere Antennenanschlüsse			0,80	0,20	

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Hinweis zur Behandlung der Doppelgarage:

Gleichwohl die Fassaden der Garage baulich zum Wohnhaus zurückspringen, sind Bauweise und Außengestaltung mit dem Wohnhaus identisch. Im Hanggeschoss unter der Garage sind Nebenräume der Wohnungen eingerichtet. Auf dem Garagendach wurde ein Wintergarten für die Dachgeschosswohnung errichtet. Die Doppelgarage hat damit eher den Charakter einer baulich integrierten Garage als den eines eigenständigen Gebäudeanbaus.

3 Baujahr

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1988 bezugsfertig. Wesentlich modernisiert und umgebaut wurde das Gebäude erneut mit dem Dachgeschossausbau 1994.

4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses, welches sich an den Empfehlungen der AGVGA in NRW orientiert, grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen².

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

² Grundstücksmarktbericht 2024, Rheinisch-Bergischer Kreis, S. 60, 61

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)							
	Einbau / Verbesserung WD	100%	0,20	1994	40	25%	4,00	0,60
	Innenbekleidung, Dampfsperre	100%	0,40	1994	40	25%		
2.	Rahmen und Flügel							
Verglasung								
Außentür								
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	30%	0,40	1994	40	25%	2,00	0,12
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	30%	0,40	1994	40	25%		
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2005	30	37%	2,00	0,59
	Brenner	100%	0,20	2005	30	37%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	30%	0,30	1994	50	40%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	60%	0,30	1994	40	25%	2,00	0,30
	Badmodernisierung Armaturen	60%	0,20	1994	40	25%		
	Badmodernisierung Oberflächen	60%	0,50	1994	40	25%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	30%	0,50	1994	60	50%	2,00	0,26
	Innenausbau / Wandbekleidungen	30%	0,25	1994	40	25%		
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	60%	0,25	1994	40	25%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	1,87

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 -20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1988
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	44 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	36 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	2 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	47 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **47 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Größe der Wohnfläche konnte auf der Grundlage von vorhandenen Planunterlagen der Genehmigungsplanungen der Jahre 1986 / 1994 hergeleitet werden.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
Hauptwohnung				
1.	Wohn- / Essbereich	Erdgeschoss		36,91 m ²
2.	Küche	Erdgeschoss		8,73 m ²
3.	Elternschlafzimmer	Erdgeschoss		12,22 m ²
4.	Kinderzimmer 1	Erdgeschoss		12,10 m ²
5.	Badezimmer 1	Erdgeschoss		7,28 m ²
6.	WC	Erdgeschoss		2,16 m ²
7.	Flur	Erdgeschoss		9,03 m ²
8.	Gästezimmer	Hanggeschoss		28,04 m ²
9.	Kinderzimmer 2	Hanggeschoss		12,22 m ²
10.	Kinderzimmer 3	Hanggeschoss		12,12 m ²
11.	Küche	Hanggeschoss		8,73 m ²
12.	Badezimmer 2	Hanggeschoss		8,03 m ²
13.	Flur	Hanggeschoss		9,03 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Balkon, Erdgeschoss	0,25	18,56 m ²	4,64 m ²
SUMME			gerundet	171,00 m²

Dachgeschosswohnung				
1.	Flur	Dachgeschoss		10,83 m ²
2.	Badezimmer	Dachgeschoss		6,58 m ²
3.	Kinderzimmer	Dachgeschoss		10,07 m ²
4.	Elternschlafzimmer	Dachgeschoss		18,86 m ²
5.	Küche	Dachgeschoss		8,04 m ²
6.	Wohnzimmer	Dachgeschoss		16,11 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Wintergarten, Dachgeschoss	0,50	9,88 m ²	4,94 m ²
SUMME			gerundet	75,00 m²
Gesamtwohnfläche				246,00 m ²

Die Gesamtwohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **246 m²** festgestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto
1.	Doppelgarage		27,56 m ²
2.	Lagerraum 1		13,13 m ²
3.	Lagerraum 2		13,13 m ²
4.	Flur		2,64 m ²
5.	Heizungsraum		10,25 m ²
Summe Nutzfläche			67,00 m²

Es stehen ca. **67 m²** Nutzfläche in der integrierten Doppelgarage und im Hanggeschoss zur Verfügung.

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus Südwest	2.31	Hanggeschoss	129,5 m ²			129,5 m ²
2.			Erdgeschoss	125,5 m ²	4,0 m ²		129,5 m ²
3.			Dachgeschoss	129,5 m ²			129,5 m ²
4.	Wohnhaus Nordost	2.33	Hanggeschoss	30,7 m ²			30,7 m ²
5.			Erdgeschoss	30,7 m ²			30,7 m ²
				446 m ²	4 m ²	m ²	450 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDE Typ (NHK 2010)		
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	2.31	388,5 m ²
2.	2.33	61,4 m ²

8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Grünflächen

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Die Grünanlagen waren zum Ortstermin in einem teilweise pflegebedürftigen Zustand. Es sind größere Rasenflächen, Beete, Stauden und Kleingehölze vorhanden.

Befestigte Flächen

Beidseitig neben dem Wohnhaus sind zwei zusätzliche Stellplätze nutzbar. Die Flächen sind gepflastert bzw. geschottert. Die Zufahrt von der Straße bis zur Doppelgarage ist als Hoffläche befestigt. Es sind mehrere bauliche Anlagen zur Befestigung der Geländeversprünge (Stützmauern, Differenztreppen) vorhanden.

Einfriedungen

Es sind Hecken und Gehölze als Grundstückseinfriedungen zur südöstlichen öffentlichen Grünfläche keine Einfriedungen vorhanden. Diese Fläche ist zum Grundstück hinzugepachtet.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Hauseingangspodest
- Differenztreppe Nordost
- Hoffläche Gartenhaus
- Hoffläche Freisitz (Überdachung abgebaut)
- Gartentreppenanlagen
- Gartenwege auf verschiedenen Höhenniveaus mit Stützwänden
- 2 Kellerlichtschächte
- Terrassenfläche Rückseite
- Balkon Rückseite
- Dachgaube vorne (groß), 2 Dachgauben (mittelgroß) Rückseite
- Wintergarten auf Flachdach Doppelgarage

10 Bau und Unterhaltungszustand

Das Gebäude wurde regelmäßig instandgehalten.

Es bestehen jedoch zwei noch nicht behobene Schäden:

- Das Dach über der Doppelgarage ist schadhaft. Insbesondere die seitlichen Abschlüsse des Dachs sind zu sanieren. Hier trat über einen längeren Zeitraum Feuchtigkeit durch Undichtigkeiten der Dachbahnen oder Dachanschlüsse an den Außenwänden Regenwasser oder Tauwasser in die Außenwand- und Deckenkonstruktion ein. Teilweise sammelte sich das Wasser im Zwischenschalenbereich der zweischaligen Außenwände und durchfeuchtete die raumseitigen tragenden Wände. Die Wandbekleidungen der Garage und der darunter liegenden Räume

wurden entfernt, um diesen Feuchtigkeitsschaden zu erkunden / zu beseitigen. Hier sind neben den Schadenbeseitigungskosten an Dach und Fassaden auch die Restarbeiten zur Wiederherstellung des nutzungsgerechten Bauzustands der Innenräume wertmindernd zu berücksichtigen.

Es wird ein Pauschalabschlag in Höhe von **20.000,00 €** für die oben genannten Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Instandsetzung der Außenwände (vertikale Abdichtung, bereichsweise Austausch Kerndämmung, stellenweise Neuverklinkerung) und die Instandsetzung der entsprechenden Innenwandbekleidungen in Abzug gebracht.

- Eine noch bestehende Schwachstelle in der hangseitigen Kelleraußenwand, wo an einem in die Wand eingeschlitzten Fallrohr bereits vor Jahren ein Schaden auftrat, der behoben wurde, ist noch zu sanieren. Das stillgelegte Fallrohr ist zu entfernen und der Wandschlitz abzudichten und auszumauern.

Die entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen (Freilegung, Ausbau, Abdichtung, Bearbeiten, Innenbekleidungen wieder herstellen) werden mit weiteren **3.000,00 €** wertmindernd berücksichtigt.

- Die Entwässerung des rückwärtigen Balkons ist schadhaft und instandzusetzen. Auch an der Entwässerung des Hauptdachs der rückseitigen Dachfläche sind bereits zahlreiche Kleinreparaturen durchgeführt worden. Mittelfristig (hier nicht berücksichtigt) ist die gesamte Dachentwässerung mit Rinnen und Fallrohren zu überprüfen und einheitlich zu erneuern.
- Der Bodenbelag des rückwärtigen Balkons ist schadhaft. Hier wäre eine flächige Instandsetzung (Neudichtung, Austausch der Bodenbeläge) sofort erforderlich. Fortschreitende Korrosion der Geländerpfosten und Geländerfüllung sollte gleichzeitig instandgesetzt werden.

Es wird ein Pauschalabschlag in Höhe von **10.000,00 €** für die oben genannten Instandsetzungsmaßnahmen wertmindernd berücksichtigt.

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Garagendach und Dachentwässerung, Anschlüsse Wintergarten, Restarbeiten innen	20.000,00 €
2.	Beseitigung der Schwachstelle an der Hangseite im Untergeschoss	3.000,00 €
3.	Instandsetzung Balkon Rückseite	10.000,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		33.000,00 €

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoberücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.

Anmerkung:

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

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

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

(2)

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

(3)

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind gedämmt.
- Die Fassaden sind mäßig gedämmt.
- Die Heizungsanlagen sind nicht älter als 30 Jahre.
- Die Heizungsverteilungen sind gedämmt oder liegen in beheizten Wohnräumen.
- Das Wohnhaus wird über einen Gas-Brennwertkessel mit WW-Speicher beheizt.
- Die Fenster sind isolierverglast.
- Es war kein Energieausweis verfügbar.
- Es bestehen keine Nachrüstungsverpflichtungen gem. GEG 2024

Es ist mit üblichen Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Zweifamilienhaus.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:

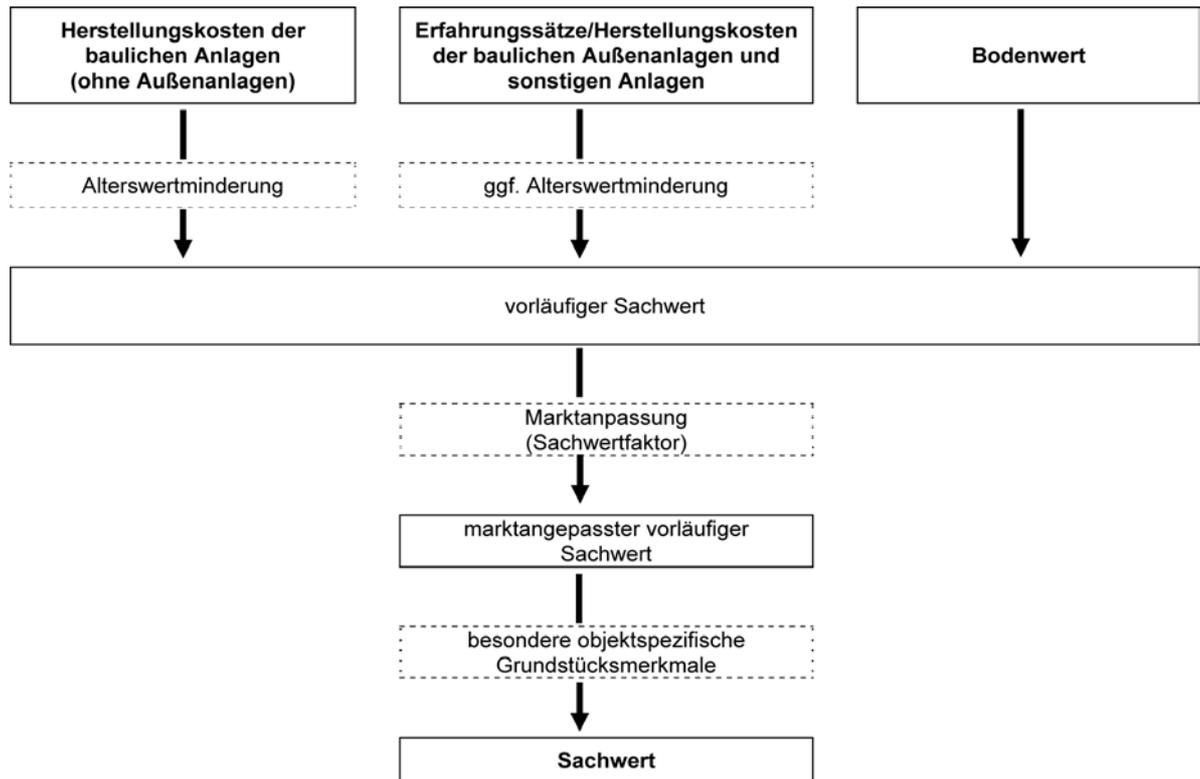
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	500 - 600 qm
4.	Grundstückstiefe	keine Angabe
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschosse

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall erforderlich, weil das Bewertungsgrundstück größer als das Richtwert-Normgrundstück ist ($677 \text{ m}^2 \leftrightarrow 500 - 600 \text{ m}^2$). Es wird ein Faktor von 0,95 angewendet.³

Tab.-Nr. 10.2		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	470,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Größe	aus Marktbericht 0,95
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	446,50 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Grundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine naturnahe Wohnlage in einem kleinstädtischen Kontext.

³ Grundstücksmarktbericht Rheinisch-Bergischer Kreis 2024, S. 34

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	3231	beitragsfrei	Bauland	677,00 m ²	470,00 €/m ²	446,50 €	302.280,50 €
							302.280,50 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	677,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	302.280,50 €
3.	Liegenschaftszinssatz	2,20%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	6.650,17 €

1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss des Rheinisch-Bergischen Kreises hat Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht⁴. Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser wird mit 2,0 % +/- 1,0 % angegeben.

Im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung), wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,2 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

⁴ Grundstücksmarktbericht 2024, Rheinisch-Bergischer Kreis, S. 64

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 4, II ImmowertV), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.⁵

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **388,5 m²** Gebäudetyp 2.31, zweigeschossig, einseitig angebaut, ausgebautes Dachgeschoss, ermittelt. Die Gebäudeerweiterung, einseitig angebaut, zweigeschossig, Flachdach, Gebäudetyp 2.33 hat **61,4 m²** BGF.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **181,2** führt.

⁵ Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)		Zweifamilienhaus		
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	Hanggeschoss (wie Vollgeschoss)		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	Reihenkopfhaus (wegen Erweiterung)		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)			2.31	
Standardstufen				
1	2	3	4	5
675,00 €/m ²	750,00 €/m ²	865,00 €/m ²	1.040,00 €/m ²	1.300,00 €/m ²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus Erweiterung mit Doppelgarage

Tab.-Nr. 11.2				
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)		Erweiterung Wohnhaus		
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	Hanggeschoss (wie Vollgeschoss)		
2.	Dachform	Flachdach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	nicht nutzbar		
4.	Dachgeschoss	nicht ausgebaut, jedoch mit Wintergartenaufbau		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	Reihenkopfhaus (angebaut an Wohnhaus)		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)			2.33	
Standardstufen				
1	2	3	4	5
735,00 €/m ²	820,00 €/m ²	940,00 €/m ²	1.135,00 €/m ²	1.415,00 €/m ²

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.3								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Zweifamilienhaus
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		0,30	0,70			23%	191,02 €/m ²
2.	Dächer		0,50	0,50			15%	121,13 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		0,70	0,30			11%	86,30 €/m ²
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	95,15 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			0,70	0,30		11%	100,93 €/m ²
6.	Fußböden			1,00			5%	43,25 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	77,85 €/m ²
8.	Heizung			1,00			9%	77,85 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,80	0,20		6%	54,00 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							847,46 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus Erweiterung mit Doppelgarage

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Erweiterung Wohnhaus
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		0,30	0,70			23%	207,92 €/m ²
2.	Dächer		0,50	0,50			15%	132,00 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		0,70	0,30			11%	94,16 €/m ²
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	103,40 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			0,70	0,30		11%	109,84 €/m ²
6.	Fußböden			1,00			5%	47,00 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	84,60 €/m ²
8.	Heizung			1,00			9%	84,60 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,80	0,20		6%	58,74 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							922,26 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Im vorliegenden Fall kommen Korrekturfaktoren zur Berücksichtigung des Ausbaunterschieds der integrierten Garage sowie des Merkmals „Zweifamilienhaus“ zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Garagen-einbau	Faktor ZFH
1.	Zweifamilienhaus	847 €/m ²	890 €/m ²	1,00	1,05
2.	Erweiterung Wohnhaus	922 €/m ²	830 €/m ²	0,90	1,00

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.6					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Zweifamilienhaus	889,83 €/m ²	389 m ²	181,2	626.564,37 €
2.	Erweiterung Wohnhaus	830,03 €/m ²	61 m ²		92.399,48 €
					718.963,85 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E5.2 mit **47 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	47 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	42%
5.	Alterswertminderung	-300.712,62 €
<small>gemäß ImmwertV</small>		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 47 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 42 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Rheinisch-Bergischen Kreises gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert mit durchschnittlich 6% an. Angesichts der ausgeprägten Hanglage ist von einer aufwendigeren Ausführungsart aller baulichen Anlagen auszugehen. Der empfohlene Ansatz wird deshalb auf 8% erhöht.

Im vorliegenden Fall werden **8% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 718.963,85 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 6%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 8%
	Enthaltene Bauteile:
	Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück) 3.000,00 €
	Hofflächen (befestigte Flächen)
	Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)
	Sonstige bauliche Außenanlagen
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 60.517,11 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -25.311,78 €
	Zeitwert der Außenanlagen 35.205,32 €

(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Außentreppe und Geländestufen	Geländestufe Stellplatz Südwest	3.000 €	42%	1.745,23 €
		Treppe Bauwich Nordost	5.000 €	42%	2.908,71 €
		Gartentreppe	3.000 €	42%	1.745,23 €
		Hauseingang Stufenpodest	2.500 €	42%	1.454,35 €
2.	Hofflächen und befestigte Weg auf dem Grundstück	Hoffläche Gartenhaus	2.000 €	42%	1.163,48 €
		Hoffläche Freisitz	2.000 €	42%	1.163,48 €
		Terrasse (Rückseite), Gartenwege	4.000 €	42%	2.326,97 €
3.	Kellerlichtschächte	mittlere Größe, 2 Stück	2.000 €	42%	1.163,48 €
4.	Dachaufbauten und Gebäudeanbauten	3 Gauben, 1 x groß, 2 x mittel	10.000 €	42%	5.817,42 €
		Balkon Rückseite	10.000 €	42%	5.817,42 €
5.	Sonderausstattung	Badezimmer / Küche Hanggeschoss	10.000 €	42%	5.817,42 €
6.	Nebengebäude	Wintergarten	20.000 €	42%	11.634,83 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					42.758,01 €
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24</small>					

Stark überalterte, beschädigte und abgängige bauliche Anlagen werden nicht berücksichtigt (z. B. das Gartenhaus hinter dem Wohnhaus).

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	718.963,85 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-300.712,62 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	418.251,23 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	35.205,32 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	42.758,01 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	302.280,50 €
Vorläufiger Sachwert		798.495,06 €

7 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Neuwied hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁶ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 800.000 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,88**. Es wird eine Spanne von 0,78 – 0,98 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

⁶ Grundstücksmarktbericht 2024, Rheinisch-Bergischer Kreis, S. 62

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	aufgrund des Preisniveaus eher gedämpfte Nachfrage	0,05	0,05		10%
2.	Interessentengruppe	aufgrund des Preisniveaus eher kleinere Zielgruppe	0,05			5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	aufgrund nicht abgeschlossener Wohnungen unterdurchschnittlich	0,05	0,10		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	günstig			0,15	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	sehr gering			0,10	10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	angrenzend			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich	0,10	0,10	0,10	10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich	0,05	0,05	0,05	5%
9.	zugehöriger Stellplatz	2 Stellplätze / 2 Garagen			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	durchschnittlich		0,15		15%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,03	Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,78 bis 0,98	0,88
Vorläufiger Sachwertfaktor		0,91
Zusätzliche Marktanpassung wegen Marktentwicklung		
		0,94
Objektspezifischer Sachwertfaktor		0,85

Im Gesamtbild kann von einer **leicht positiven Marktakzeptanz** des Grundstücks ausgegangen werden.

8 Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich:

Die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Daten betreffen das Auswertungsjahr bzw. den Auswertungszeitraum 2023. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stand zum 01.01.2024 und werden durch die Auswertungen von Kaufverträgen des Gesamtjahres abgeleitet. Die Preise sind jedoch im Auswertungsjahr kontinuierlich weiter gesunken. Dieser Trend setzte sich, zwar leicht abgeschwächt, aber dennoch nachhaltig auch im laufenden Jahr 2024 fort, was die Pressemeldung des Statistischen Bundesamts vom 21.06.2024 verdeutlicht:

Pressemitteilung Nr. 240 vom 21. Juni 2024

Preise für Wohnimmobilien, 1. Quartal 2024 (vorläufig)

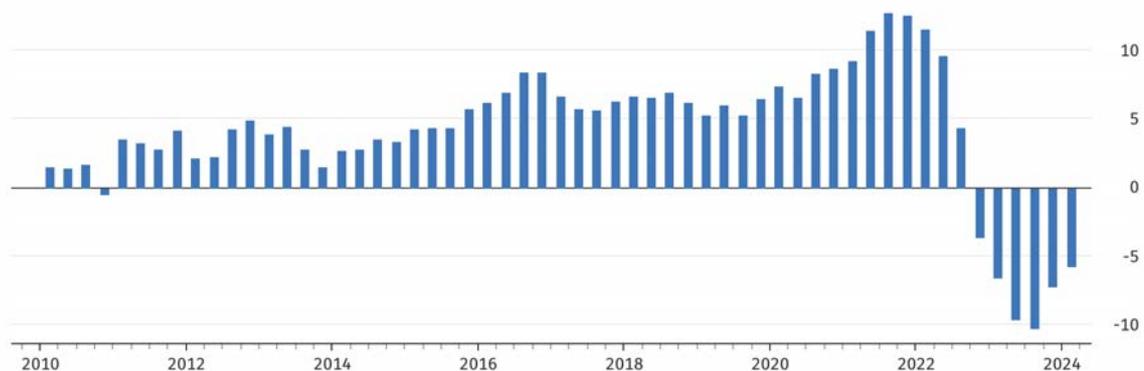
-5,7 % zum Vorjahresquartal

-1,1 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland waren auch im 1. Quartal 2024 rückläufig. Im bundesweiten Durchschnitt sanken sie um 5,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fielen die Preise damit sechs Quartale in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal. Im Vergleich zum 4. Quartal 2023 waren Wohnimmobilien im 1. Quartal 2024 durchschnittlich 1,1 % günstiger.

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine unterjährige **Wertkorrektur von ca. -6%** zum Vorjahresmittel (Grundstücksmarktbericht) erforderlich ist, um das aktuelle Marktgeschehen zumindest näherungsweise zu berücksichtigen.

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

9.1 Instandsetzungen und Renovierung / Reinigung des Objekts

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Es werden pauschal **33.000,00 €** Kosten für die Beseitigung von Schäden, Instandsetzungserfordernissen und Restarbeiten wertmindernd berücksichtigt.

9.2 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

K e i n A n s a t z .

9.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

K e i n A n s a t z .

9.4 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Kein Ansatz.

9.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Es sind selbstständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Sie werden mit ihren jeweiligen Bodenwerten (alle unbebaut, Außenbereichslage, Nutzung als Land- bzw. Forstwirtschaftsflächen).

Kein Ansatz.

9.6 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Kein Ansatz.

9.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Kein Ansatz.

9.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Nicht aufschiebbar Instandsetzungsmaßnahmen	-33.000,00 €
Werteinfluss boG		-33.000,00 €

10 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmowertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

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

Nach erfolgter Marktanpassung ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	798.495,06 €
2.	+/- Marktanpassung	-119.215,31 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-33.000,00 €
Verkehrswert		646.000,00 €

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert 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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des Gesamtgrundbesitzes zum Wertermittlungstichtag, dem 28. Mai 2024, geschätzt (und auf volle 1.000 € gerundet) auf

646.000,00 €

Abteilung II, Nr. 3

Der Wert des bestehenbleibenden Vorkaufsrechts wird in Höhe von 2% des Verkehrswerts festgestellt. Auftragsgemäß wird der Wert der Belastung gesondert ausgewiesen.

Wert der Belastung:

$646.000 \text{ €} \times 2\% = 12.900 \text{ €}$ (auf volle 100 € gerundet).

1 Plausibilisierung über das Ertragswertverfahren

Methodenbedingt unterliegen die Ergebnisse des Sachwert- und Vergleichswertverfahrens (Immobilienrichtwerte) dem Erfordernis, aufgrund des aktuell volatilen Marktgeschehens angepasst werden zu müssen. Das Ertragswertverfahren ist diesbezüglich weniger „anfällig“, weil hier nur der verwendete Liegenschaftszinssatz diesbezüglich zu überprüfen ist. Es soll deshalb anhand des Ertragswertverfahrens eine zusätzliche Plausibilisierung durchgeführt werden.

1.1 Ertragswert

Zweifamilienhäuser werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Zweifamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

1.2 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Zur Plausibilisierung werden ortsübliche bzw. objektangepasste Mieten berücksichtigt:

Tabelle Nr. 19.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Wohnung	171,00 m ²	7,00 €	1.197,00 €	14.364,00 €
2.	Wohnung	75,00 m ²	9,50 €	712,50 €	8.550,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
3.	Doppelgarage	1	90,00 €	90,00 €	1.080,00 €
4.	Stellplatz	2	20,00 €	40,00 €	480,00 €
Summen der Roherträge				2.039,50 €	24.474,00 €

1.3 Bewirtschaftungskosten

Es wird von einem pauschalen Bewirtschaftungskostenabschlag von 20% des Brutto-Rohertrags ausgegangen.

1.4 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten

berücksichtigt. Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung,
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 19.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		24.474,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	20%	4.855,08 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		19.618,92 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		6.650,17 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		12.968,75 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		28,94
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		375.378,56 €
8	+ BODENWERT		302.280,50 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			677.659,06 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	677.659,06 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-33.000,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		645.000,00 €

Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks der Höhe nach.

2 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit den Verfahrensbeteiligten weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 05.07.2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

