

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



## WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit  
Einfamilienhaus und Garage  
sowie Stellplatzflurstück**

## GEMARKUNG

**Rösrath**

## FLUR

**10**

## FLURSTÜCK(E)

**287, 320**

## ADRESSE

**Marienburg 14**

**51503 Rösrath**

## 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](mailto:info@benecke-sv.de)  
Web: [www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)

## WERTERMITTLUNGSANLASS

**Teilungsversteigerungsverfahren**

## QUALITÄTSSTICHTAG

**25. September 2024**

## AUFTRAGGEBER

**AMTSGERICHT BERGISCH  
GLADBACH**

Schloßstraße 21  
51429 Bergisch Gladbach  
Verfahren Nr. 034 K 008/24

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://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 Gutachterausschuss Rheinisch Bergischer Kreis

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	25. September 2024
2.	Wertermittlungstichtag	25. September 2024
3.	Grundstücksfläche Wohnhausflurstück Nr. 287	454,00 m <sup>2</sup>
4.	Grundstücksfläche Stellplatzflurstück Nr. 320	15,00 m <sup>2</sup>
5.	Bodenwert Wohnhausflurstück Nr. 287	250.267,50 €
6.	Bodenwert Stellplatzflurstück Nr. 320	3.937,50 €
7.	Wohnfläche	151,00 m <sup>2</sup>
8.	Nutzfläche	139,00 m <sup>2</sup>
9.	Vorläufiger Sachwert	771.986,11 €
10.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-71.987,70 €
11.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	1.937,50 €
12.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	702.000,00 €
	<b>Verkehrswert</b>	<b>702.000,00 €</b>
	Einzelwert (ZVG) Flurstück 287	gerundet 698.000,00 €
	Einzelwert (ZVG) Flurstück 320	gerundet 4.000,00 €

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
1	Auftraggeber .....	5
2	Ortstermin .....	5
3	Sachverständiger .....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung .....	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung .....	6
7	Zum Objekt: .....	6
<b>B</b>	<b>LAGE .....</b>	<b>7</b>
1	Nähere Umgebung, regionale Lage .....	7
2	Verkehrsanbindung .....	7
3	Standort Wirtschaft und Versorgung .....	8
4	Lage im Gemeindegebiet .....	8
5	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
<b>C</b>	<b>GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>10</b>
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung .....	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser .....	11
4	Topografie.....	11
5	Altlasten .....	11
6	Erschließungszustand .....	12
7	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8	Augenblickliche Nutzung .....	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung .....	13
<b>D</b>	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>14</b>
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....	16
<b>E</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>	<b>17</b>
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 .....	21
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes .....	22
8	Außenanlagen .....	23
9	Besondere Anlagen oder Einbauten .....	23
10	Bau und Unterhaltungszustand .....	24
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	25

<b>F</b>	<b>VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>27</b>
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	27
<b>G</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>29</b>
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	29
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	32
3	Korrektur wegen des Gebäudealters .....	35
4	Außenanlagen .....	36
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	37
6	(Vorläufiger) Sachwert.....	37
7	Marktanpassung .....	38
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag.....	40
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) .....	41
10	Verkehrswert .....	43
11	Plausibilisierung über den Ertragswert .....	44
<b>H</b>	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	<b>46</b>
1	Einzelwerte ZVG.....	46
2	Schlussbestimmungen.....	47
<b>I</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>48</b>
1	Fotodokumentation (ohne Innenaufnahmen) .....	48
2	Zeichnungen und Pläne .....	53

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Schloßstraße 21  
51429 Bergisch Gladbach  
Geschäfts-Nr.: 034 K 008/24

### **2 Ortstermin**

Am Ortstermin am 25. September 2024 nahmen teil:

- Frau XXX, Eigentümerin
- Frau XXX, Tochter der Eigentümer
- Herr XXX, Eigentümer
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt. Herr XXX untersagte die Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten.

### **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 Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag von 08.07.2024, Aktenzeichen: 034 K 008/24

### **5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

#### **25. September 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.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 25. September 2024 abgeschlossen.

## 6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 25.09.2024
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 26.03.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.08.2024
- Auskunft zu Altlasten vom 14.08.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 12.08.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.08.2024
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 22.08.2024
- Bauakte des Objekts
- Eintragungsbewilligung der Belastung aus Abt.II Nr. 1 des Grundbuchs

## 7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück (freistehendes Einfamilienhaus) liegt im Kernort der Stadt Rösrath im Rheinisch Bergischen Kreis. Es besteht aus zwei nicht zusammenhängenden Flurstücken. Dabei handelt es sich um ein Wohnhausflurstück und ein Stellplatzflurstück.

Das Wohnhausflurstück hat eine Fläche von 454 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebaut. Das Stellplatzflurstück ist unbebaut. Das Wohnhaus und die Garage wurden 2006 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung noch nicht maßgeblich modernisiert. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach mit Zwerchgiebel / Zwerchhaus). Die Garage hat ein Flachdach. Der Hauszugang erfolgt über die westlich /nördlich seitlich neben dem Wohnhaus gelegene Garagenzufahrt / Hoffläche. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Gebäude. Es sind weitere 139 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachboden, Kellergeschoss und in der Garage vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem gepflegten Unterhaltungszustand. Die Innenräume sind in einem gepflegten Zustand. Die Innenausstattung und Haustechnik sind von mittlerem bis gehobenem Standard.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung.

Im Grundbuch ist eine wertneutrale Belastung enthalten. Ein Ersatzwert / Zuzahlungsbetrag (ZVG) ist nicht bestimmbar.

---

<sup>1</sup> §2, (5) ImmoWertV

## B LAGE

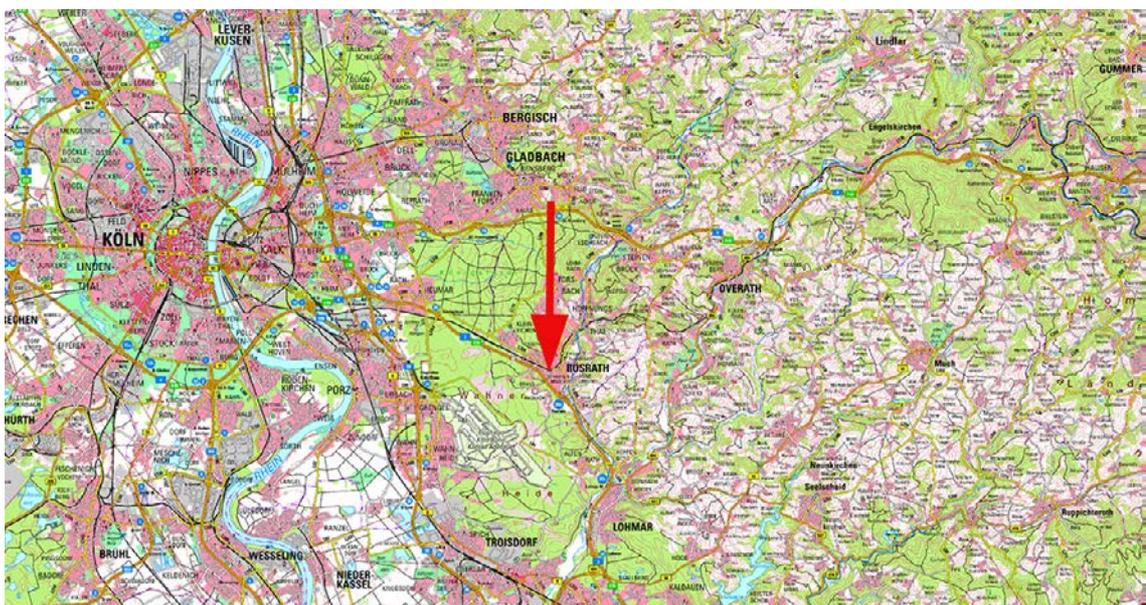
### 1 Nähere Umgebung, regionale Lage

Rösrath ist eine Stadt südöstlich von Köln im Rheinisch-Bergischen Kreis. Rösrath grenzt unmittelbar an das Kölner Stadtgebiet. Durch den Ort fließt die Sülz, ein Nebenfluss der Agger. Der Waldanteil am Stadtgebiet beträgt 50 %. Die Stadt erstreckt sich teilweise auf die Naturschutzgebiete Königsforst und Wahner Heide. An Rösrath grenzen (vom Norden im Uhrzeigersinn) der Stadtteil Bensberg der Kreisstadt Bergisch Gladbach, im Nordosten die Stadt Overath (beide Rheinisch-Bergischer Kreis), im Südosten die Stadt Lohmar, im Südwesten die Stadt Troisdorf (beide Rhein-Sieg-Kreis) sowie im Westen der Stadtteil Rath/Heumar der Stadt Köln.

### 2 Verkehrsanbindung

Rösrath gehört zum Tarifgebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg (VRS). Im Ortsteil Scharrenbroich gibt es eine Anbindung an die Bundesautobahn 3. Die Besonderheit liegt in der einseitig ausgerichteten Auf- und Abfahrt, die den Verkehr nach und von Köln aufnehmen. Die Deutsche Alleenstraße führt im 10. Abschnitt durch Rösrath und verbindet die Allee zwischen Lohmar-Donrath und Rösrath-Rambrücken mit der nächsten Allee vor Kürten-Spitze. Der Flughafen Köln/Bonn liegt etwa fünf Kilometer weiter westlich. Der Bahnhof Rösrath liegt an der Kursbuchstrecke 459, welche von der RB 25 (Oberbergische Bahn) bedient wird. Die Strecke verbindet Köln über Overath, Gummersbach und Meinerzhagen mit Lüdenscheid. Eine Bahnfahrt vom Kölner Hauptbahnhof bis zum Bahnhof Rösrath dauert etwa 20 Minuten. In der Nähe befindet sich ein Park-and-ride-Parkplatz. Dieser ist auch am westlich gelegenen Haltepunkt in Rösrath-Stümpen vorhanden. Ab Overath folgen die Züge einem Teil der Bahnstrecke Siegburg–Olpe. Die stillgelegte Bahnstrecke Köln–Mülheim–Lindlar wird heute als Rad- und Wanderweg genutzt. Mehrere Buslinien bedienen Rösrath. Im Linienbedarfsverkehr kann ein Anrufsammeltaxi angefordert werden. Im Schülerverkehr verkehren zu und von den Schulzentren fünf Linien („Schulbusse“), die auch von anderen Fahrgästen genutzt werden können.

#### Ausschnitt aus der DTK 100

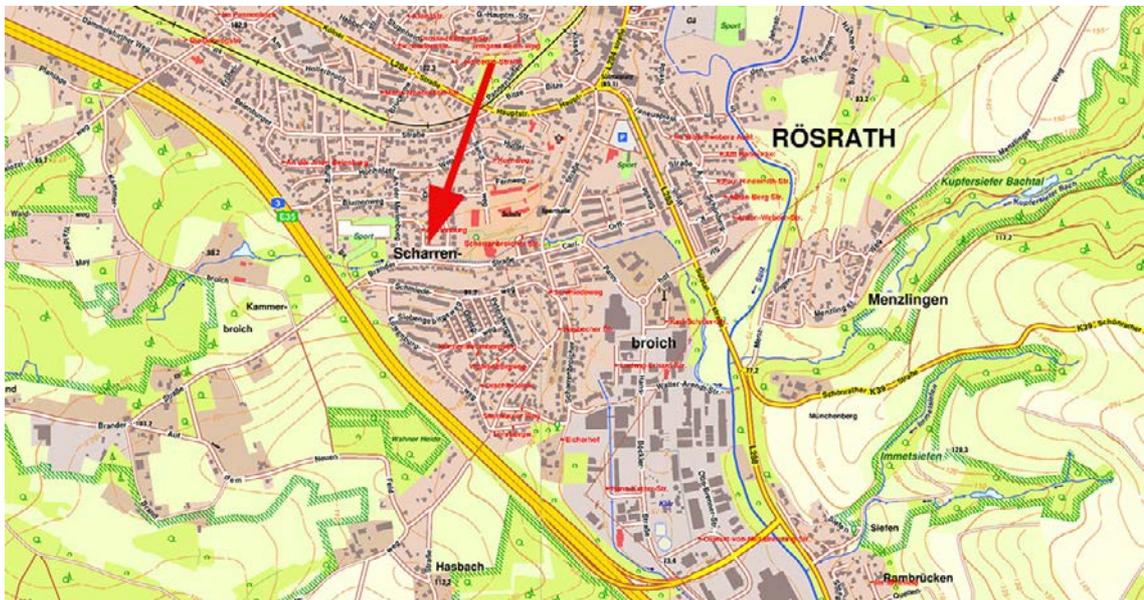


Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 3 Standort Wirtschaft und Versorgung

Im Ortsteil Kleineichen sind zwei Möbelhäuser ansässig, von denen eines bis 2010 als „Rösrather Möbelzentrum“ firmierte und seit dem Betriebsübergang von Höffner geführt wird. Eines der ältesten aktiven Rösrather Unternehmen ist die Brennerei Hoffer Alter im Ortsteil Hofferhof. In Rösrath und den Ortsteilen sind alle Einrichtungen der Nahversorgung vorhanden. In Rösrath gibt es neben drei Gemeinschaftsgrundschulen (in den Stadtteilen Forsbach, Hoffnungsthal und Rösrath) auch eine katholische Grundschule (im Stadtteil Rösrath). Im Freiherr-vom-Stein-Schulzentrum Rösrath sind eine Realschule und das Gymnasium Rösrath zusammengefasst. Direkt am Schulzentrum befinden sich zwei Sportplätze und drei Turnhallen. Durch einen Zweckverband der Nachbarstädte Rösrath und Overath werden die Bildungsangebote einer Volkshochschule, einer Musikschule sowie einer Sonderschule für Lernbehinderte ermöglicht. Die Martin-Luther-King-Schule (Schule für Erziehungshilfe des Rheinisch-Bergischen Kreises) ist in einem Teilbereich von Haus Venauen untergebracht. Von regionaler Bedeutung ist die Rheinische Förderschule Rösrath (Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung). Überregional bekannt ist die Rheinisch-Westfälische Genossenschaftsakademie in Forsbach, eine Fortbildungsstätte für Bankfachleute.

#### Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 4 Lage im Gemeindegebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt im Baugebiet „Brander Straße“, dessen Erschließung nach 2002 begonnen wurde. Das Gebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Sportplatzes und dessen Nebenflächen an der „Brander Straße“. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bebauung entlang des „Ginsterweges“, im Süden durch die „Brander Straße“ und Westen durch die Straße „An der Merlenburg“ begrenzt. Im Osten befindet sich das Schulzentrum Sandweg mit zwei Grundschulen, einer Verbundschule und einem Kindergarten.

## 5 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 Lagemerkmale eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGE					
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		0,10		10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,05	0,05	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 überwiegend neutrale bis positive Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel bis gut**“ im städtischen Kontext (Ortslage mit Fluglärm) 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 Orts-termin 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 der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.** Das Grundstück besteht aus zwei nicht zusammenhängenden Flurstücken. Flurstück Nr. 287 weist einen regelmäßigen Zuschnitt (rechteckig) auf. Die südwestliche Grundstücksecke verläuft - entsprechend der Straßenführung - abgerundet. Flurstück Nr. 320 ist ein Stellplatzflurstück mit einem dafür typischen rechteckigen Zuschnitt und einer Fläche von 15 m<sup>2</sup>.

#### Flurstück Nr. 287

Grundstücksbreite:	ca. 16,00 m
Grundstückstiefe:	ca. 29,25 m
Grundstücksgröße:	ca. 454 m <sup>2</sup>

Westlich nördlich und östlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Osten orientiert. Die Erschließungsstraße „Marienburg“ begrenzt das Grundstück nach Westen und Süden.

### **2 Kataster**

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Rösrath
Gemarkung:	Rösrath
Flur:	10
Flurstück:	287, 320

### 3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen normal tragfähigen Baugrund. Das Baugebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Sportplatzes mit Aschebelag. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

### 4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus.

### 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 14.08.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

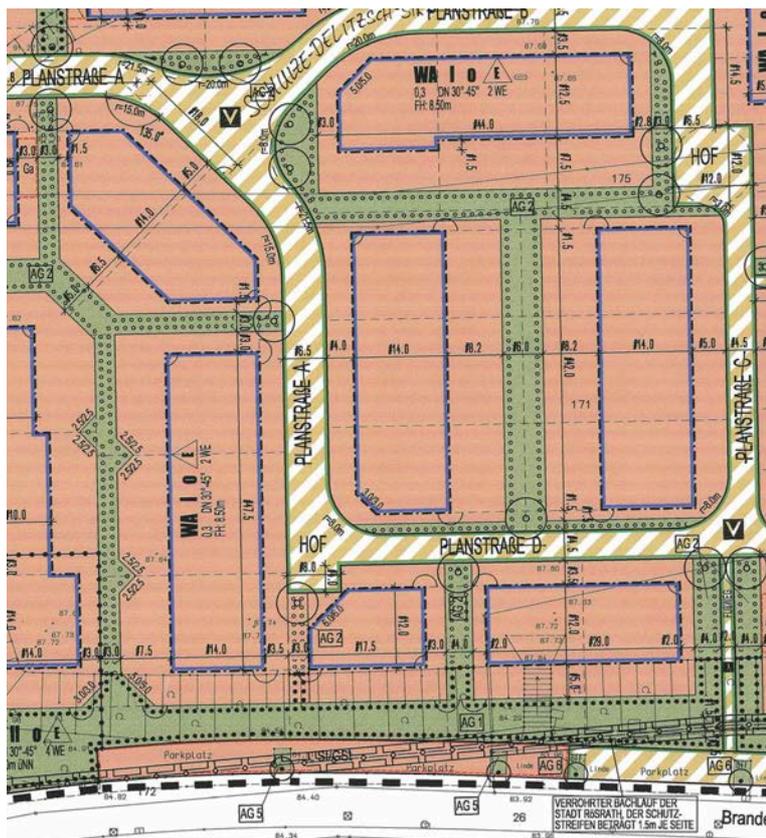
## 6 Erschließungszustand

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

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) 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. Die Stellplatzfläche des Flurstücks 320 ist im B-Plan entsprechend als „Parkplatz“ festgelegt. Das Grundstück wird von der Straße „Marienburg“- einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Gas, Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Marienburg“. Die Straße „Marienburg“ ist im Bereich des Grundstücks nur schwach befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. In diesem Bereich der „Marienburg“ sind keine seitlichen Gehwege ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Vorgartenfläche bzw. die Hoffläche vor der Garage.



## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Rösrath liegt das Wohnhausflurstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 72, „Brander Straße“ in 2. Änderung; rechtskräftig seit dem 01.12.2003. Der Plan enthält folgende Festsetzungen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	allgemeines Wohngebiet (WA)	Wohnhaus, freistehend	X	
3.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,30	0,23	X	
4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	k. F.	k. A.	X	
5.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	1 Vollgeschoss	eingeschossig	X	
6.	Bauweise	offen (o)	freistehend	X	
7.	Gebäudeart	Einzelhaus, max 2 Wohnungen	Einzelhaus, 1 Wohnung	X	
8.	Festsetzungen zur Dachform	Firsthöhe 8,50; geneigt, 30 - 45°	Firsthöhe 8,16; Dachneigung 43°	X	
9.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
10.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
11.	Lage im Naturschutzgebiet				X

### Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht ganz erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans gestaltet.
- 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 unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und einer Garage bebaut. Das Stellplatzflurstück ist unbebaut.

## 9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte dem Bieter über die Erweiterungsmöglichkeiten 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 unteren Bauaufsichtsbehörde am 12.08.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

#### 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

### 1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Rösrath teilte mit Auskunft vom 20.08.2024 mit, dass in diesem Bereich die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt** sind. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB **fällt nicht mehr an**. Nach Angaben der Stadt Rösrath ist die Erweiterung der Erschließungsanlage und die Erhebung von weiteren Erschließungsbeiträgen **nicht geplant und nicht absehbar**.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG wird nicht mehr erhoben. 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)
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Bergisch Gladbach im Blatt Nr. 5097 im Grundbuch von Rösrath geführt.

#### Blatt 5097

Tab.-Nr. 04		
<b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b>		
Amtsgericht Bergisch Gladbach	Grundbuch von Rösrath	Blatt 5097

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Rösrath	10	287	Gebäude- und Freifläche	454 m <sup>2</sup>
2					Marienburg 14	
3	2	Rösrath	10	320	Gebäude- und Freifläche	15 m <sup>2</sup>
4					Brander Straße	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Haltung eines verrohrten
2			Bachlaufs) für die Stadt Rösrath.
3			Eingetragen am 29.12.2003.

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **eine weitere Eintragung**. Es handelt sich um die Sicherung der Haltung eines verrohrten Bachlaufs unterhalb der Stellplatzflurstücke entlang der „Brander Straße“. Die damit verbundenen Sicherheits- oder Schutzstreifen sind baufrei und zugänglich zu halten, falls Reparatur oder Wartungsmaßnahmen am unterirdischen, verrohrten Bachlauf erforderlich sind. Die Nutzungseinschränkung wäre auf einem Wohnhausgrundstück stark wertbeeinträchtigend, in diesem Fall sind jedoch dem Zweck nach unbebaubare Stellplatzflurstücke von der Belastung betroffen, weswegen hier **kein Werteeinfluss** feststellbar ist.

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 einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

### 2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

## **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**

Es handelt sich um ein eingeschossiges, voll unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus mit Garage. Das Dachgeschoss ist voll nutzbar und ausgebaut. Wohnhaus und Garage sind in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Massivdecken) ausgeführt. Das Wohnhaus hat ein Satteldach mit rückwärtigem Zwerchhaus und Zwerchgiebel zur Straße. Das Gebäude wurde 2006 errichtet. Die Fassaden sind hell verklindert. Die Fertigggarage ist der Außenwirkung nicht an das Wohnhaus angepasst.

#### **1.1 Erschließung**

Eine Innentreppe verbindet die Wohngeschosse. Über den Wohnraum im Erdgeschoss ist der rückwärtige Garten zugänglich. Der Esszimmer/Küchenbereich hat einen Ausgang auf eine kleine Vorgartenterrasse. Die Garage hat einen Zugang zum Garten. Der ausgebauter Dachspeicher ist über die Innentreppe zugänglich.

#### **1.2 Aufteilung**

Die verfügbaren Grundrisse zeigen klare Zuschnitte und Raumgestaltungen. Neben dem Küchen- / Essbereich liegen Wohnzimmer, Diele, Garderobe und Gäste-WC sowie ein Arbeitszimmer im Erdgeschoss. Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer und ein Badezimmer vorhanden.

#### **1.3 Funktionale Merkmale**

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen der Errichtungszeit und sind von mittlerem bis gehobenem Standard. Die Wohnflächen entsprechen heutigen Nutzungsansprüchen.

## 2 Ausstattung

### 2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses / Anbaus

Tab.-Nr. 05							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmwertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Dämmziegelmauerwerk 24 cm, Verklinkerung hell, 10 cm, Wärmeschutz gem. EnEV 2004, Kellerausbildung als weiße Wanne (WU-Beton) mit Perimeterdämmung				1,00	
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Kehlbalken-Pfettendach mit Deckung in Betonpfannen, Zinkrinnen und -fallrohre, Dämmung gem. EnEV 2004, aufwendige Dachaufbauten mit Nebensätteln (Zwerch-Konstruktionen), größere Dachüberstände an Giebeln und Traufen			0,50	0,50	
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststoffenster, Wärmedämmverglasung, erhöhter Einbruchschutz (Verglasung, Beschläge), überwiegend Dreh- / Kippbeschläge, einzelne Schiebefenster, mehrere bodengleiche Fensteranlagen			0,50	0,50	
4.	Innenwände und Innentüren	Mauerwerk, Innenputz (Kratzputz), baujahrstypische laminierte Holzwerkstofftüren in gleichartigen Zargen			1,00		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlharfentreppe mit punktgehaltenen Massivholzstufen, offene Untersicht, keine Setzstufenbekleidung; Keller bis Dachspeicher, Stahlbetondecken, abgehängte Decken für Einbauleuchten, Kehlbalkendecke zum Dachstudio			0,70	0,30	
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Estrichbeläge, Fußbodenheizungsaufbau im EG und DG großformatige Fliesenbeläge (Keller bis Dachgeschoss), Laminatbelag im Dachstudio			0,50	0,50	
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	1 Gäste-WC im EG, 1 Badezimmer (Eckwanne, bodengleich Dusche, Doppelwaschtisch) im DG, in gehobener Ausführung Waschküchenanschlüsse im Keller, Hebeanlage			0,30	0,80	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Gasbrennwertheizung mit WW-Speicher, Fußbodenheizungen im EG und DG, Kompaktheizkörper im Keller und Dachstudio			0,50	0,50	
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	zahlreiche Steckdosen und Schalter, Einbauleuchten, neuzeitliche Medienanschlüsse			0,50	0,50	

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

### 3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 2006 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 18 Jahre festgestellt werden.

### 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 grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen<sup>2</sup>. Das Modell bezieht sich auf das „Modell der Ableitung von Sachwertfaktoren“ der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 11.07.2017.

### 5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag 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 Bewertungstichtag 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.

---

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Rheinisch Bergischer Kreis, S. 60

Tab.-Nr. 06.1								
<b>PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN</b>								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebens-dauer	Rest-Lebens-dauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)						4,00	0,00
	Einbau / Verbesserung WD							
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel						2,00	0,00
	Verglasung							
	Außentür							
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen						2,00	0,00
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen							
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)						2,00	0,39
	Brenner	100%	0,20	2023	30	97%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz							
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte						2,00	0,00
	Badmodernisierung Armaturen							
	Badmodernisierung Oberflächen							
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	40%	0,50	2019	60	92%	2,00	0,37
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	<b>0,75</b>

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

Im vorliegenden Fall wurden seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 2006 erst kleinere Modernisierungsmaßnahmen (Brennertausch, Bodenbeläge Dachgeschoss) durchgeführt, die sich nicht auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auswirken.

## 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	2006
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	<b>62 Jahre</b>

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **62 Jahre**.

## 6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

### 6.1 Wohnfläche

Die Bauakte bei der Stadt Rösrath enthielt Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele	Erdgeschoss	7,00 m <sup>2</sup>	6,80 m <sup>2</sup>
2.	Garderoabe	Erdgeschoss	2,27 m <sup>2</sup>	2,20 m <sup>2</sup>
3.	Gäste-WC	Erdgeschoss	2,06 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup>
4.	Arbeitszimmer	Erdgeschoss	10,17 m <sup>2</sup>	9,87 m <sup>2</sup>
5.	Küche / Essen	Erdgeschoss	25,54 m <sup>2</sup>	24,80 m <sup>2</sup>
6.	Wohnzimmer	Erdgeschoss	36,18 m <sup>2</sup>	35,13 m <sup>2</sup>
7.	Flur	Dachgeschoss	5,60 m <sup>2</sup>	5,44 m <sup>2</sup>
8.	Badezimmer	Dachgeschoss	11,35 m <sup>2</sup>	11,02 m <sup>2</sup>
9.	Kinderzimmer 1	Dachgeschoss	21,89 m <sup>2</sup>	21,25 m <sup>2</sup>
10.	Kinderzimmer 2	Dachgeschoss	20,89 m <sup>2</sup>	20,28 m <sup>2</sup>
11.	Elternschlafzimmer	Dachgeschoss	12,49 m <sup>2</sup>	12,13 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>			gerundet	<b>151,00 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **151 m<sup>2</sup>** festgestellt. Der Dachspeicher ist ausgebaut, seine Fläche zählt jedoch aufgrund der durchgehend zu geringen lichten Raumhöhe nicht zur Wohnfläche. Die Tabelle zeigt nur die Wohnflächen im Gebäude. Hinzu kommen die folgenden Terrassenflächen:

Gartenterrasse am Haus	ca. 38 m <sup>2</sup>	(1/4)	=	9,5 m <sup>2</sup> zus. Wohnfläche
Nebenterrasse Vorgarten	ca. 10 m <sup>2</sup>	(1/4)	=	2,5 m <sup>2</sup> zus. Wohnfläche

Zuzurechnende Wohnfläche wären demnach rund 12 m<sup>2</sup>.

## 6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **139 m<sup>2</sup>** Nutzfläche im Kellergeschoss und Spitzboden (wegen Raumhöhen / Dachschrägen nur eingeschränkt nutzbar) des Wohnhauses und in der Garage zur Verfügung.

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto
1.	Hausanschlussraum	Kellergeschoss	9,06 m <sup>2</sup>
2.	Abstellraum	Kellergeschoss	27,89 m <sup>2</sup>
3.	Waschraum	Kellergeschoss	8,87 m <sup>2</sup>
4.	Flur	Kellergeschoss	2,54 m <sup>2</sup>
5.	Hobbyraum	Kellergeschoss	32,04 m <sup>2</sup>
6.	Dachstudio	Daschpeicher	42,00 m <sup>2</sup>
7.	Garage	Garage	16,24 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche</b>			gerundet <b>139,00 m<sup>2</sup></b>

## 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	1.01	Keller	105,5 m <sup>2</sup>			105,5 m <sup>2</sup>
2.			Erdgeschoss	105,5 m <sup>2</sup>			105,5 m <sup>2</sup>
3.			Dachgeschoss	105,5 m <sup>2</sup>			105,5 m <sup>2</sup>
				316 m <sup>2</sup>			316 m <sup>2</sup>
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)		
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	1.01	316,4 m <sup>2</sup>

## **8 Außenanlagen**

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

### **Grünflächen**

Die Außenanlagen sind ansprechend gestaltet. Die Grünanlagen sind in einem gepflegten Zustand.

### **Befestigte Flächen**

Seitlich, vor und hinter dem Gebäude sind Hofflächen im Bereich des Vorgartens, der Garagenzufahrt / dem Hauszugang und der hinteren Terrassen angelegt. Der Erhaltungszustand ist normal.

### **Einfriedungen**

Es sind einfach gestaltete Einfriedungen (Stahlstabzäune, hüfthoch) vorhanden. Zusätzlich sind Stauden und Gehölze entlang der Zäune angepflanzt, die einen gewissen Sichtschutz gewährleisten.

## **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:

- Gartenhaus
- Fertigteilgarage
- 4 Kellerlichtschächte
- Zwerchgiebel
- Zwerchhaus
- Gartenterrasse (Übergröße)
- zusätzliche Vorgartenterrasse
- Hebeanlage im Keller
- Gartenwege (Holzdielen abgängig)

## 10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden keine maßgeblichen Schäden oder Baumängel festgestellt. Es wird unterstellt, dass das Objekt nach Zuschlag geräumt übergeben wird. Es werden **2.000,00 €** für die Reparatur der Holzbeläge der Gartenwege wertmindernd berücksichtigt.

Im Kellergeschoss wurde an einzelnen Stellen leichter Schimmelbefall (abgetrocknet) festgestellt. Insbesondere in Bereichen, wo Möbelstücke (Schränke, Sitzmöbel) keinen ausreichenden Abstand zur Außenwand haben, sollte bei zu geringen Innentemperaturen die Heizung betrieben werden. Die Entfernung der vorgefundenen Schimmelspuren ist leicht möglich und verursacht hier keinen Abzug.

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikobewertung 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.

### 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 gedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Gasbrennwertheizung beheizt.
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind wärmeschutzverglast

**Es ist mit niedrigen 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 Einfamilienhaus.**

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:**

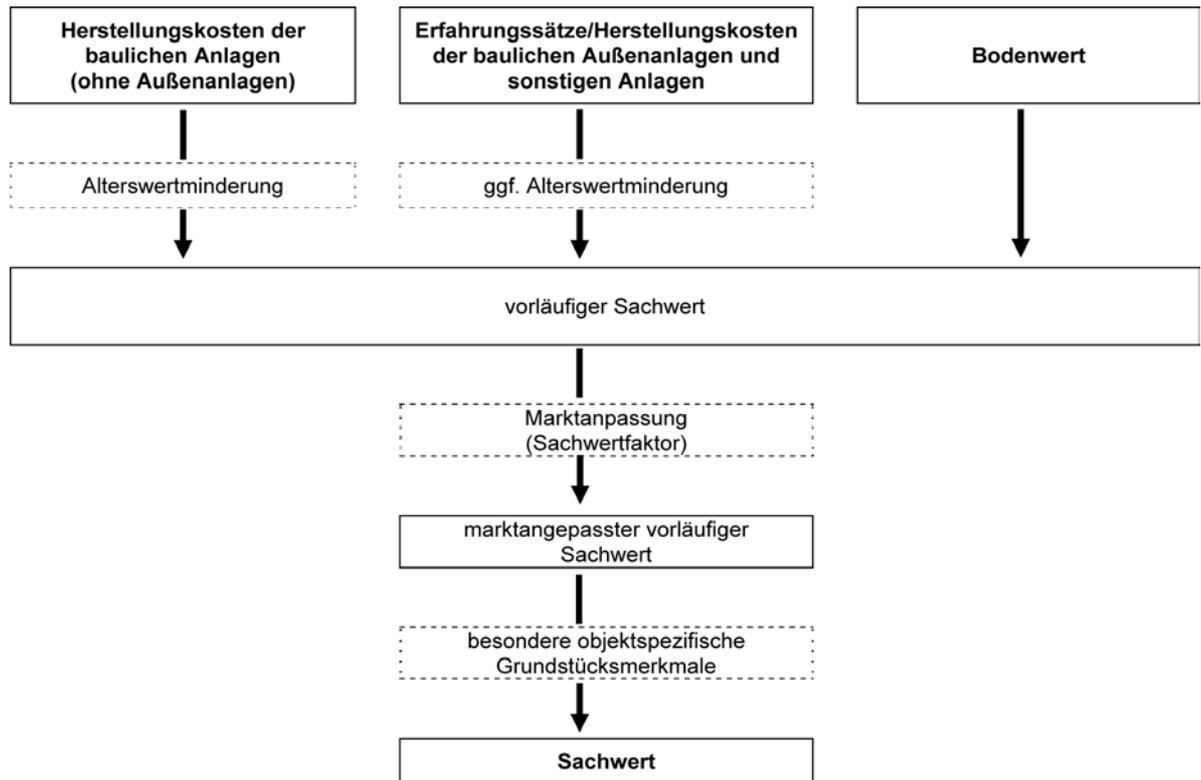
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- 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 für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 525,00 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert Nr. 4005 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. <b>09.1</b>		
<b>BODENRICHTWERT</b>		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	500 - 600 qm
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschoss

Der zonale Richtwert (Nr. 4005) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

### 1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall erforderlich. Es besteht eine wertrelevante Größenabweichung des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 287) vom Richtwertgrundstück. Gemäß der Umrechnungstabelle auf S. 34 des Grundstücksmarktberichts wird die Größenabweichung (kleinere Grundstücksfläche) des Bewertungsgrundstücks durch die Anwendung eines Umrechnungsfaktors von 1,05 auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Die Fläche des Flurstücks Nr. 320 ist als Verkehrsfläche zu bewerten, was der Bebauungsplan so vorsieht. Hier wird ein üblicher Umrechnungsfaktor von 0,50 auf den Bodenrichtwert angewendet.

Tab.-Nr. <b>09.2</b>			
<b>MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT</b>			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert	BORIS.NRW	525,00 €/m <sup>2</sup>
2.	Umrechnungsfaktor Nutzung	Verkehrsfläche (Stellplatz); keine Bebauungsmöglichkeit	0,50
3.	Umrechnungsfaktor Größe	aus Marktbericht; Größenabweichung	1,05
4.	Modifizierter Bodenrichtwert	Stellplatzflurstück Nr. 320	<b>262,50 €/m<sup>2</sup></b>
5.	Modifizierter Bodenrichtwert	Bauland, Flurstück Nr. 218	<b>551,25 €/m<sup>2</sup></b>

### 1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „**mittel bis gut**“ bezeichnen. Es handelt sich um eine verkehrstechnisch gut angebundene Wohnlage in einem städtischen Kontext mit ausreichender Durchgrünung der Umgebung.

#### 1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 09.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	287	beitragsfrei	Bauland	454,00 m <sup>2</sup>	525,00 €/m <sup>2</sup>	551,25 €	250.267,50 €
2.	320		Verkehrsfläche	15,00 m <sup>2</sup>		262,50 €	3.937,50 €
				469,00 m <sup>2</sup>			<b>254.205,00 €</b>

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	469,00 m <sup>2</sup>
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	250.267,50 €
3.	Liegenschaftszinssatz	<b>1,60%</b>
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	<b>4.004,28 €</b>

#### 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 aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht<sup>3</sup>. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit durchschnittlich 2,0% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 1,0% - 3,0% angegeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von rund **1,6 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht 2024; GAA 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 1), 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/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> 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.<sup>4</sup>

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit

**316,4 m<sup>2</sup>** für den Gebäudetyp **1.01**, freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebauten Dachgeschoss, geneigtes Dach, ermittelt.

## **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 **183,9** führt.

---

<sup>4</sup> 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. 10.1		EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			Einfamilienhaus
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps				
1.	Art der Unterkellerung				voll unterkellert
2.	Dachform				geneigtes Dach
3.	Nutzbarkeit des Dachraums				voll nutzbar
4.	Dachgeschoss				ausgebaut
5.	Anzahl der Vollgeschosse				ein Vollgeschoss
6.	Bauweise				freistehend
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)					<b>1.01</b>
Standardstufen					
	1	2	3	4	5
	655,00 €/m <sup>2</sup>	725,00 €/m <sup>2</sup>	835,00 €/m <sup>2</sup>	1.005,00 €/m <sup>2</sup>	1.260,00 €/m <sup>2</sup>

## 2.7 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 10.2		ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS					Einfamilienhaus	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände				1,00		23%	231,15 €/m <sup>2</sup>
2.	Dächer			0,50	0,50		15%	138,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50		11%	101,20 €/m <sup>2</sup>
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	91,85 €/m <sup>2</sup>
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			0,70	0,30		11%	97,46 €/m <sup>2</sup>
6.	Fußböden			0,50	0,50		5%	46,00 €/m <sup>2</sup>
7.	Sanitäreinrichtungen			0,30	0,80		9%	94,91 €/m <sup>2</sup>
8.	Heizung			0,50	0,50		9%	82,80 €/m <sup>2</sup>
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,50	0,50		6%	55,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>								<b>938,57 €/m<sup>2</sup></b>
<small>Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)</small>								

## 2.8 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 der besonderen Gebäudemerkmale zur Anwendung. Insbesondere das Merkmal „Weiße Wanne“ (Kellerrohbau) und Spitzbodenausbau (Dachstudio) sind zu berücksichtigen.

Tab.-Nr. 10.3					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor "Weiße Wanne"	Faktor "Dachstudioausbau"
1.	Einfamilienhaus	939 €/m <sup>2</sup>	1.035 €/m <sup>2</sup>	1,05	1,05

## 2.9 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 10.4					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus	1.034,77 €/m <sup>2</sup>	316 m <sup>2</sup>	183,9	602.061,61 €
					<b>602.061,61 €</b>

## 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 E 5.2 mit **62 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 Wertermittlungsstichtag 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. 11		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	62 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	23%
5.	Alterswertminderung	<b>-135.463,86 €</b>
<small>gemäß ImmowertV</small>		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 62 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 23 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 (Modell AGVGA 2018) verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert nicht konkret an. Hier ist ein Ansatz nach Erfahrungswerten sachgerecht. Im vorliegenden Fall werden **6 % der Herstellungskosten** zuzüglich 3.000,00 € für Hausanschlüsse als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 12	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der <b>AUSSENANLAGEN</b>	
1.	NHK des Gebäudes 602.061,61 €
2.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 6%
3.	Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück) 3.000,00 €
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 39.123,70 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -8.802,83 €
<b>Zeitwert der Außenanlagen 30.320,86 €</b>	
<small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small>	

## 5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 13					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Dachaufbauten	Zwerchgiebel	4.000 €	23%	3.100,00 €
		Zwerchhaus	6.000 €	23%	4.650,00 €
2.	Hofflächen und befestigte Weg auf dem Grundstück	Gartenweg seitlich	2.000 €	23%	1.550,00 €
		Terrasse (Anteil Übergröße)	2.000 €	23%	1.550,00 €
		Terrasse Vorgarten	1.500 €	23%	1.162,50 €
		Hoffläche Hauszugang, Garagenzufahrt	4.000 €	23%	3.100,00 €
3.	Nebengebäude	Fertigarage	8.000 €	23%	6.200,00 €
		Gartenhaus	1.500 €	23%	1.162,50 €
4.	Kellerlichtschächte	mittlere Größe, 4 Stück	3.000 €	23%	2.325,00 €
<b>Zeitwert sonstige bauliche Anlagen</b>					<b>24.800,00 €</b>
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24</small>					

## 6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 14		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	602.061,61 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-135.463,86 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	466.597,75 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	30.320,86 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	24.800,00 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	250.267,50 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>771.986,11 €</b>

## 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 Rheinisch Bergischen Kreises hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht<sup>5</sup> veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (vor Berücksichtigung der boG) und einem vorläufigen Sachwert von rund 770.000 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,89**. Es wird eine Spanne von 0,79 – 0,99 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

---

<sup>5</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Rheinisch Bergischer Kreis, S. 62

Tab.-Nr. 15						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	hohe Nachfrage		0,05	0,05	10%
2.	Interessentengruppe	groß			0,05	5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	zeitgemäß, mittel bis gehoben		0,10	0,05	15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	günstig		0,05	0,10	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	durchschnittlich		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	durchschnittlich		0,05		5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich		0,10		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich		0,05		5%
9.	zugehöriger Stellplatz	Garage		0,10		10%
10.	Modernisierungserfordernis	sehr gering			0,15	15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,04			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,79	bis	0,99	0,89
Vorläufiger Sachwertfaktor				0,93
Zusätzliche Marktanpassung wegen unterjähriger Marktentwicklung				0,95
<b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>				<b>0,88</b>

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

Um die unterjährige Marktentwicklung (im Grundstücksmarktbericht wird das Jahresmittel aus dem Jahr 2023 abgebildet); der Qualitätsstichtag liegt im 2. Halbjahr 2024 (siehe nächste Seite).

## 8 Zusätzlicher Markanpassungsabschlag

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 20.09.2024 verdeutlicht:

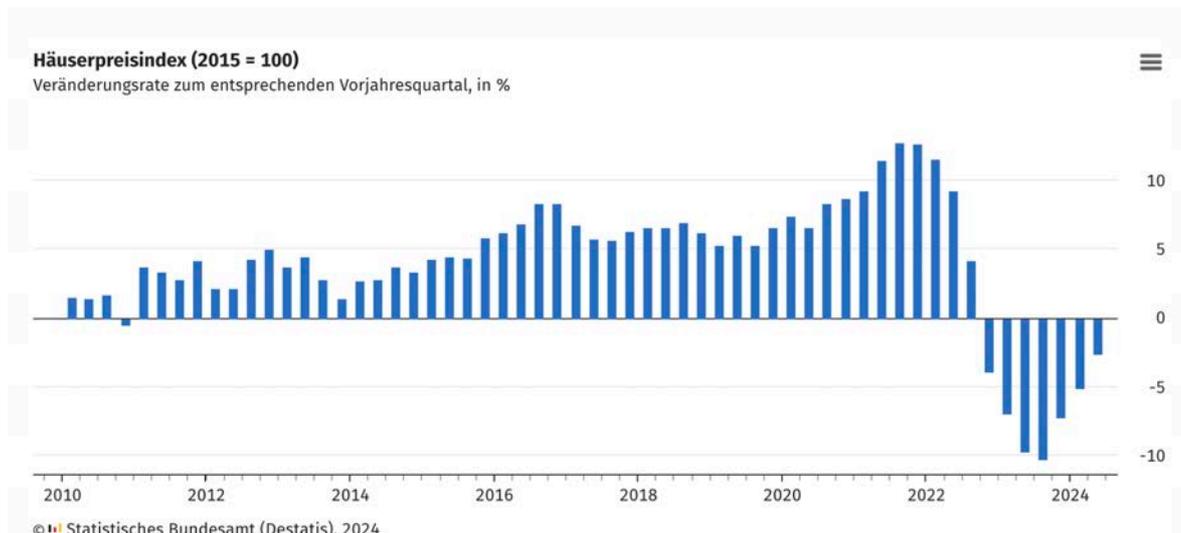
### Pressemitteilung Nr. 361 vom 20. September 2024

#### Preise für Wohnimmobilien, 2. Quartal 2024 (vorläufig)

-2,6 % zum Vorjahresquartal

+1,3 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2024 gegenüber dem 2. Quartal 2023 um durchschnittlich 2,6 % gesunken. Gegenüber dem Vorquartal stiegen sie um 1,3 %. Dies ist der erste Anstieg gegenüber einem Vorquartal seit dem 2. Quartal 2022.



Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine unterjährige **Wertkorrektur von ca. -2,5%** 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 Werteeinfluss 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 Kleinreparaturen, Teilrenovierung, Restarbeiten**

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 2.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.**

### **9.2 Selbstständig nutzbare Teilfläche (Flurstück Nr. 320)**

Der Werteeinfluss des Stellplatzflurstücks wird wegen der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht nur als Zuschlag zum Vorläufigen Sachwert des Wohnhausgrundstücks, sondern auch als separater Einzelwert (ZVG) berücksichtigt. Der Wert des Stellplatzflurstücks als selbstständig nutzbares Grundstück beträgt rund **4.000,00 €**.

### **9.3 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.

**Kein Ansatz.**

### **9.4 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.

**Kein Ansatz.**

## 9.5 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.**

## 9.6 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

Es sind keine wertrelevanten Rechte oder Belastungen vorhanden. Die für das Flurstück Nr. 320 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit hat keinen Werteinfluss auf die betroffene Fläche und keinen feststellbaren Eigenwert (Ersatzwert; Zuzahlungsbetrag im Zwangsversteigerungsverfahren).

**Kein Ansatz.**

## 9.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 16			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilfläche		3.937,50 €
2.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen		-2.000,00 €
<b>Werteinfluss boG</b>			<b>1.937,50 €</b>

**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 und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 17				
<b>VERKEHRSWERT</b>				
Nr.		Einzelwert Flurstück 320	Einzelwert Flurstück 287	Gesamt- verkehrswert
1.	Vorläufiger Sachwert		771.986,11 €	771.986,11 €
2.	+/- Marktanpassung		-71.987,70 €	-71.987,70 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-2.000,00 €	1.937,50 €
<b>Verkehrswert</b>		auf volle 1.000 € gerundet	<b>4.000,00 €</b>	<b>698.000,00 €</b>
				<b>702.000,00 €</b>

## 11 Plausibilisierung über den Ertragswert

Einfamilienhäusern 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.

### 11.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Aus aktuellen Vermietungsangeboten aus lokalen Mietspiegeln, Tageszeitungen und dem Internet können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnhaus Wohnfläche um 151 m<sup>2</sup>, Garten 9,75 € / m<sup>2</sup> / Monat
- Garage 60,00 € / Monat

Tabelle Nr. 18.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m <sup>2</sup>	Miete / Monat	Rohrertrag / Jahr
1.	Einfamilienhaus	151,00 m <sup>2</sup>	9,75 €	1.472,25 €	17.667,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
2.	Garage	1	60,00 €	60,00 €	720,00 €
Summen der Roherträge				1.532,25 €	18.387,00 €

### 11.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 16 % als sachgerecht erachtet.

### 11.3 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 *Rohrertrag* 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 *Rohrertrag* 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,
- Mietpreisbindungen wegen öffentlicher Förderung
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 18.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		18.387,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	16%	2.938,14 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		15.448,86 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		4.004,28 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		11.444,58 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		39,14
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		447.942,53 €
8	+ BODENWERT		250.267,50 €
= <b>VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT</b>			<b>698.210,03 €</b>

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	698.210,03 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	1.937,50 €
= <b>ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT</b>		<b>700.000,00 €</b>

**Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung des Gesamtverkehrswerts ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt das zuvor ermittelten Ergebnis der Höhe nach.**

## 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 **Gesamtverkehrswert** des Grundbesitzes zum Wertermittlungsstichtag, dem 25. September 2024, geschätzt auf

**702.000,00 €**  
auf volle 1.000,00 € gerundet

### 1 Einzelwerte ZVG

Die kalkulatorischen Einzelwerte der beiden Flurstücke betragen:

**Einzelwert Flurstück Nr. 320**  
(Stellplatzflurstück)

**4.000,00 €**  
auf volle 1.000,00 € gerundet

**sowie**

**Einzelwert Flurstück Nr. 287**  
(Wohnhausflurstück)

**698.000,00 €**  
auf volle 1.000,00 € gerundet

## 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. **Die Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde vom Eigentümer untersagt.**

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 dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 09. November 2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SW

