

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über **ein mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebautes Grundstück**

Lage: Hülsenpfad 10, 51491 Overath



Der 6/10 Anteil des **Verkehrswertes** für das Bewertungsobjekt wurde zum
Wertermittlungstichtag 09.10.2024 ermittelt zu

133.000,-- €

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 VORBEMERKUNGEN	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	4
2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage.....	5
2.2 Verkehrslage.....	5
2.3 Gestalt und Form	5
2.4 Nutzung	6
3 STÄDTEBAULICHE MERKMALE UND ERSCHLIESSUNG.....	6
3.1 Bauplanungsrecht	6
3.2 Erschließung	7
3.3 Entwicklungszustand, beitrags- und abgabenrechtliche Situation.....	8
4 LASTEN, BESCHRÄNKUNGEN UND RECHTE	8
5 GEBÄUDE	10
5.1 Doppelhaushälfte	11
5.2 Garage.....	12
6 AUSSENANLAGEN	12
7 BEWERTUNG.....	13
7.1 Verfahrenswahl und Begründung	13
7.2 Bodenwert.....	16
7.2.1 Bewertungsmerkmale	16
7.2.2 Bodenwertberechnung	18
7.3 Sachwertverfahren	19
7.3.1 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	19
7.3.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	21
7.3.2.1 vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus.....	21
7.3.2.2 vorläufiger Sachwert Garage.....	22
7.3.2.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	22
7.3.3 vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	22
7.3.4 vorläufiger Sachwert	23
7.3.5 Marktanpassung.....	23
7.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	24
7.4.1 Baumängel und Bauschäden	25
7.4.2 Zusammenstellung.....	25
8 VERKEHRSWERT	26

Grundlagen der

Wertermittlung: Bauakte, Auskünfte der Stadt Overath, Grundbuchauszug, Katasterunterlagen, Richtwerte und statistische Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, örtliche Besichtigung

Der Gutachterausschuss, besetzt mit

Dipl.-Ing. T. Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor a. D. als Vorsitzendem,

Dipl.-Ing. A. Heedt, Vermessungsingenieur und

Dipl.-Ing. T. Dolenga, Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor als weiteren Gutachtern,

hat nach vorangegangener Besichtigung von außen des vorstehend beschriebenen Grundstücks in gemeinsamer, nichtöffentlicher Beratung am 12.12.2024 folgendes Gutachten beschlossen:

0 VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Bergisch Gladbach zum Zwecke der Zwangsversteigerung beantragt. Antragsgemäß wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt. Der Qualitätsstichtag stimmt mit dem Wertermittlungsstichtag überein.

Zu dem Ortstermin des Gutachterausschusses am 09.10.2024 waren anwesend:

- Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Volkonskaia
- Herr Dipl.-Ing. Spangenberg
(Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
- Eigentümer
- die o. a. Gutachter

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer nicht zugelassen wurde.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der uns vorliegenden Bauunterlagen und Auskünfte der zuständigen Ämter und der durchgeführten Außenbesichtigung und ist auf Grund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung mit einer deutlichen Unsicherheit behaftet.

1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Art des Bewertungsobjektes: Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage

Objektadresse: Hülsenpfad 10, 51491 Overath

Grundbuchangaben: Grundbuch von Vilkerath, Blatt 603, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis

Katasterangaben: Gemarkung Vilkerath
Flur 8
Flurstück 842
Fläche 318 m²

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Vergleiche nicht amtlichen Auszug aus der Basiskarte (Anlage 1), nicht amtlichen Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 2) und Auszug aus dem Luftbild mit Darstellung des Flurstücks (Anlage 3).

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in Overath-Vilkerath, Ortsteil Rott. Die Umgebung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend in eingeschossiger Bauweise in einheitlicher Ausführung. Bedingt durch die direkte Nähe zum Spielplatz sind entsprechende, leichte Geräuschemissionen wahrzunehmen.

2.2 Verkehrslage

Overath liegt im Bereich des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg (VRS). Etwa 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt, an der Kölner Straße befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

Der nächste Bahnhof „Overath“ liegt in etwa 4 km Entfernung.

Die Bundesautobahn A 4 ist über die Anschlussstelle Overath in etwa 2 km zu erreichen.

2.3 Gestalt und Form

Die Form des Bewertungsobjektes kann den Anlagen 1 bis 3 entnommen werden.

2.4 Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage und wird am Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

3 STÄDTEBAULICHE MERKMALE UND ERSCHLIESSUNG

3.1 Bauplanungsrecht

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Overath besteht für das Gebiet des Bewertungsobjektes ein seit dem 07.02.1980 rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit der Darstellung „Wohnbaufläche“.

Bebauungsplan

Des Weiteren liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 Vilkerath, Rott, in Kraft getreten am 29.01.1976 sowie dessen 1. Änderung, die am 23.04.1980 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan trifft die folgenden Festsetzungen:

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl:	GRZ 0,6
Geschossflächenzahl:	GFZ 0,6
Geschossigkeit:	1-geschossig
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	offene Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Planfestsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Ausnahmen und Befreiungen hiervon sind in § 31 BauGB geregelt.

3.2 Erschließung

Das Grundstück ist über die Straße Hülsenpfad als auch über die Jägerstraße erschlossen. Bei der Jägerstraße handelt es sich um eine asphaltierte Wohnstraße. Ein Gehweg mit Beleuchtung ist vorhanden. Die Straße Hülsenpfad ist wegen der geringen Breite nicht befahrbar. Beleuchtung ist auch hier vorhanden.

Versorgungsleitungen:

Strom-, Wasseranschluss und Gasanschluss (nach Bauakte) vorhanden

Entwässerung:

Kanalanschluss (Mischsystem) vorhanden

3.3 Entwicklungszustand, beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Entwicklungszustand:

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitrags- und abgabenrechtliche Situation:

Durch die Stadt Overath wurde bescheinigt, dass keine Erschließungsbeiträge erhoben wurden. Die Straße wurde durch einen Erschließungsträger gebaut. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt erschließungsbeitragsfrei ist.

Maßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) aus der Vergangenheit sind nach Auskunft der Stadt Overath nicht mehr abzurechnen. Neue Maßnahmen nach dem KAG stehen zum Wertermittlungstichtag nicht an.

Kanalanschlussbeitrag:

Der Kanalanschlussbeitrag wurde von der Stadt nicht erhoben, da auch hier mit einem Erschließungsträger gearbeitet worden ist.

4 LASTEN, BESCHRÄNKUNGEN UND RECHTE

Das Grundbuch des Bewertungsobjektes wurde am 02.12.2024 eingesehen. In Abteilung II des Grundbuchs von Vilkerath, Blatt 603 ist folgende Eintragung vorhanden:

Lastend auf dem 6/10 Anteil „des Eigentümers“ (Abt. I Nr. 3a): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 53/23). Eingetragen am 17.11.2023.

Diese Eintragung in Abteilung II begründet den Eigentumsanteil von 6 /10. Für die Bewertung hat die Eintragung keine Bedeutung.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht bewertungsrelevant.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist nicht in ein Bodenordnungs- oder Sanierungsverfahren einbezogen.

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Overath bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten:

Hinweise auf Altlasten liegen beim Amt für Umweltschutz (Abteilung Bodenschutz und Landwirtschaft) der Kreisverwaltung nicht vor.

Eine abschließend verbindliche Aussage, dass die Fläche altlastenfrei ist, kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden, da hier lediglich der aktuelle Erfassungsstand wiedergegeben wird. Es werden im Weiteren kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

5 GEBÄUDE

Hinweise:

Es wird unterstellt, dass die aufstehenden Gebäude innerhalb der rechtmäßigen Grenzen des Grundstücks errichtet sind.

Über die Tragfähigkeit des Baugrunds sind hier keine Angaben bekannt bzw. konnten Untersuchungen nicht vorgenommen werden. Es wird eine den aufstehenden Gebäuden entsprechende Tragfähigkeit unterstellt.

Das Vorliegen der Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung vorausgesetzt.

Es wurde nicht überprüft, ob nach dem derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechende Maßnahmen erforderlich werden. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Ausstattungen und Ausführungen, soweit sie für den Gutachterausschuss erkennbar sind. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch auf die Wertermittlung keinen Einfluss haben.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. sachverständiger Einschätzung.

Die Gebäude wurden nicht auf Schädlings- oder Pilzbefall sowie nicht auf die Verwendung von gesundheitsgefährdenden Bau- und sonstigen Stoffen untersucht. Hierzu wäre ggf. ein Sondergutachten erforderlich.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag für den Ausschuss offensichtlichen Ausmaß und gemäß den Angaben des Auftraggebers berücksichtigt. Da das Betreten des Grundstücks sowie eine Innenbesichtigung von Eigentümerseite verweigert wurde, können keine Feststellungen zu Baumängeln und Bauschäden getätigt werden. *(siehe auch 7.4.1)*

Für Freiheit von verdeckten oder verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

5.1 Doppelhaushälfte

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1981 errichtet. Das Haus ist teilunterkellert und das Dachgeschoss ist (der Bauakte nach) ausgebaut.

Baujahr:	1981 (Rohbau- und Gebrauchsabnahme)
Bebaute Fläche:	ca. 73 m ²
Bruttogrundfläche:	ca. 189 m ² (nach Bauakte)
Wohnfläche:	ca. 103 m ² (nach Bauakte)

Die Flächenberechnungen sowie die Baubeschreibung wurden aus der Bauakte bzw. den genehmigten Bauzeichnungen ermittelt, vorbehaltlich der weiteren Überprüfung.

Baubeschreibung (nach Bauakte)

Fundamente:	Stahlbeton
Außenwände:	im KG: Stahlbetonfertigteile im EG: Stahlbetonfertigteile in Sandwich-Bauweise mit 6 cm Wärmedämmung
Fassaden:	z.T. strukturierte Betonaußenflächen (z.B. Schiefer-Mauerwerkstruktur), roter Bereich zwischen den Fenstern
Innenwände:	Stahlbetonfertigteile / Gipsdielen (nicht tragend)
Decken:	Stahlbetonfertigteile
Treppen:	Stahltragekonstruktion mit aufgelegten Holzstufen

Dach:	Konstruktion: Krüppelwalmdach
	Eindeckung: Betondachpfanne, Frankfurter - anthrazit
Fenster und Rollläden:	Holzfenster mit Zwei-Scheiben-Iso-Verglasung
besondere Bauteile:	Flachdachgaube mit davorliegendem Balkon-ausschnitt
Ausstattungs-/Gebäude- standard:	2,3 (siehe Anlagen 8 und 9)

Weitergehende Informationen zum Innenausbau können aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht angegeben werden. (siehe Ziffer 0) Es wird eine baujahrestypische Ausführung und eine übliche Instandhaltung unterstellt.

5.2 Garage

Die Garage befindet sich an der nördlichen Seite des Grundstücks und ist an die Garage des Nachbarhauses mit der Hs.-Nr. 8 angebaut. Sie besitzt ein Flachdach, ein Metall-Schwingtor und eine Hintertür (nach Augenschein und Bauakte).

6 AUSSENANLAGEN

Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen, Entwässerung:
Strom-, Gas- (nach Bauakte) und Wasserhausanschluss, Kanalanschluss (Mischwasserkanal) vorhanden

Wege- und Hofbefestigungen:
Gepflasterte Einfahrt zur Garage

Einfriedungen:
Hecken und Begrünung

sonstige Außenanlagen:
gepflasterte Terrasse (nach Luftbildern), Grünanlagen

7 BEWERTUNG

7.1 Verfahrenswahl und Begründung

Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) sind die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden (§ 1 ImmoWertV in Verbindung mit § 199 Abs. 1 BauGB).

In der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes drei Verfahren genannt (§ 6 ImmoWertV):

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Die Auswahl des oder der anzuwendenden Verfahren erfolgt in Abhängigkeit von der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der Qualität der zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten für die Wertermittlung.

Das **Vergleichswertverfahren** erfordert eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale besitzen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind auf der Grundlage von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken auch ein objekt-spezifisch angepasster Vergleichsfaktor zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes herangezogen werden.

Beim **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht.

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei bebauten Grundstücken anzuwenden, die vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung errichtet werden und bei denen die Erzielung von Erträgen somit nicht im Vordergrund steht. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sogenanntes Bodenrichtwertgrundstück).

herangezogene Verfahren

Die Bewertung des Objektes erfolgt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie der erwarteten zukünftigen Entwicklung und Nutzbarkeit des Objektes.

Bei den dem Gutachterausschuss im umliegenden Baugebiet vorliegenden Kaufpreisen aus den Jahren 2018 bis 2023 war keine direkte Vergleichbarkeit vorhanden, sodass eine Ableitung eines Vergleichswertes nicht möglich ist.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern vorrangig im **Sachwertverfahren** zu ermitteln, da diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur Eigennutzung bestimmt sind. Die notwendigen Daten für die Anwendung des Sachwertverfahrens stehen in guter Qualität zur Verfügung. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird daher am Sachwert orientiert.

7.2 Bodenwert

7.2.1 Bewertungsmerkmale

Grundsätzliches Merkmal für die Bewertung eines Grundstücks ist seine Qualität. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Erschließung.

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Grundstücksfläche: 318 m²

beitrags- und

abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Entsprechend der tatsächlichen und möglichen Nutzung ist für die Bodenwertermittlung der Bodenrichtwert für baureifes Land in vergleichbarer Lage anzusetzen.

Definition des Bodenrichtwertes

Bodenrichtwert: 260,-- €/m²

Bodenrichtwertzone: Overath Nr. 6035
(Lage: Waidmannsring; vgl. Anlage 4)

Stichtag: 01.01.2024

Art der baulichen Nutzung: Wohngebiet

Geschossigkeit: I-II - geschossige Bebauung

Grundstücksfläche: 500 - 600 m²

beitrags- und

abgabenrechtlicher Zustand: frei

Statistische Auswertungen des Gutachterausschusses haben gezeigt, dass für Grundstücke mit einer Fläche von 300 - 399 m² ein ca. 1,15 höherer Kaufpreis gezahlt wird, als für vergleichbare Grundstücke mit einer Fläche von 500 - 600 m². Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein kleineres Grundstück als das Bodenrichtwertgrundstück handelt, erachtet der Gutachterausschuss einen Zuschlag von 15 % (Faktor 1,15; siehe Grundstücksmarktbericht 2024 S. 34) für angemessen und sachgerecht.

Aufgrund möglicher Lärmemissionen durch den dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegenden Spielplatz, erachtet der Gutachterausschuss einen Abschlag von 5 % (Faktor 0,95) für angemessen und sachgerecht.

7.2.2 Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024		260,-- €/m ²
Keine konjunkturelle Weiterentwicklung	+/-	<u>0,-- €/m²</u>
Wert zum Wertermittlungsstichtag		260,-- €/m ²
Zuschlag unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße	x	1,15
Abschlag unter Berücksichtigung der Lärmemissionen	x	0,95
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	rd.	284,-- €/m ²
		erschließungsbeitragsfrei, kanalanschlussbeitragsfrei
Bodenwert Bewertungsgrundstück 318 m ² x 284,-- €/m ²	=	90.312,-- €

7.3 Sachwertverfahren

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (Textziffer 7.2.2).

Der vorläufige Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Dies erfolgt durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 21 Abs. 3 in Verbindung mit § 39 ImmoWertV.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes, welche durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

7.3.1 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, ohne Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten zu verwenden.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV (Normalherstellungskosten

2010) zu Grunde zu legen. Diese sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und mit der Brutto-Grundfläche der baulichen Anlage (vgl. Anlage 4 Nr. 2 ImmoWertV) zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Die auf den Wertermittlungsstichtag umgerechneten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit Hilfe des vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktors an die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Der Regionalfaktor wurde vom Gutachterausschuss im Rheinisch-Bergischen Kreis mit 1,0 beschlossen.

Abschließend sind die regionalisierten Herstellungskosten um die Alterswertminderung zu verringern. Dies erfolgt mit Hilfe des Alterswertminderungsfaktors, der dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Es ist zu beachten, dass es durch (umfangreiche) Objektmodernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führen regelmäßig zu einem Substanzverfall und damit zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer. Der Gutachterausschuss konnte bei der Ortsbesichtigung weder Anhaltspunkte für eine Verlängerung noch für eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ermitteln. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes von 80 Jahren (gemäß Anlage 1 ImmoWertV) abzüglich des Gebäudealters und beträgt rd. 37 Jahre.

7.3.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

7.3.2.1 vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus

Baujahr	1981 (Rohbau- und Gebrauchsabnahme)
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	37 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF):	189 m ² (gemäß Anlage 4 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der standardbezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Bewertungsobjekt wurden der Gebäudetyp 2.01 und der Gebäudetyp 2.21 herangezogen. (siehe Anlage 8 und 9)

durchschnittliche Herstellungskosten, Bezugsjahr 2010
 $189 \text{ m}^2 \times 753,-- \text{ €/m}^2 = 142.317,-- \text{ €}$

zuzüglich in der BGF nicht erfasste Bauteile:
 Flachdachgaube mit davor liegenden Balkonausschnitt + 6.200,-- €
 148.517,-- €

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Zum Wertermittlungsstichtag
 veröffentlichter Baupreisindex Mai 2024
 umgerechnet auf 2010 = 182,7 (Bund)

Baupreisindex Jahresdurchschnitt 2010 = 100,0
 $182,7 / 100,0 \times 148.517,-- \text{ €} = 271.341,-- \text{ €}$

Regionalfaktor x 1,0

Alterswertminderungsfaktor	x	0,46
vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus	=	124.817,-- €

7.3.2.2 vorläufiger Sachwert Garage

Der vorläufige Sachwert der Garage wird mit dem pauschalen Zeitwert angegeben

pauschaler Zeitwert		<u>4.000,-- €</u>
---------------------	--	-------------------

7.3.2.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Wie bereits unter Ziffer 0 erwähnt, fand keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts statt. Daraus resultiert eine erhebliche Unsicherheit in Bezug auf Ausführung und Zustand.

vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus		124.817,-- €
vorläufiger Sachwert Garage	+	4.000,-- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	128.817,-- €

7.3.3 vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

Zeitwerte der Außenanlagen am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung von Gesamtnutzungsdauer und Alterswertminderung:

Zeitwert der Außenanlagen gesamt (pauschal)		<u>5.000,-- €</u>
---	--	-------------------

7.3.4 vorläufiger Sachwert

Bodenwert (Ziffer 7.2.2)	=	90.312,-- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	+	128.817,-- €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	<u>5.000,-- €</u>
vorläufiger Sachwert		<u>224.129,-- €</u>

7.3.5 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Dies erfolgt durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Statistische Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben ergeben, dass die Verkehrswerte von durchschnittlichen Doppelhaushälften bei einem vorläufigen Sachwert von 224.129,-- € in etwa 20 % (Faktor 1,2) über dem Sachwert liegen.

Bei den ausgewerteten Objekten handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit einem durchschnittlichen Baujahr 1991, einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren, einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 43 % und einem Gebäudestandard von 2,9. Die ausgewerteten Kaufpreise stammten aus dem Jahr 2023.

Das Bewertungsobjekt weicht hinsichtlich Baujahr (1981), Restnutzungsdauer (37 Jahre) und Gebäudestandard (2,3) von den ausgewerteten Objekten ab. Aufgrund der Eigenart des Bewertungsobjektes erachtet der Gutachterausschuss einen Zuschlag von 15 % (Faktor 1,15) für angemessen und sachgerecht.

vorläufiger Sachwert		224.129,-- €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	257.748,-- €

7.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Diese sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Somit liegen keine verlässlichen Angaben über die Ausstattung, den Ausbaugrad wie auch über den Zustand vor. Aufgrund dieser Unsicherheiten erachtet der Gutachterausschuss einen Abschlag von 10 % für angemessen und sachgerecht.

marktangepasster vorläufiger Sachwert		257.748,-- €
Abschlag aufgrund Unwägbarkeiten (10 %)	./.	25.775,--€
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	231.973,-- €

7.4.1 Baumängel und Bauschäden

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ist noch um die pauschalierten Kosten für die Beseitigung der Mängel und Schäden zu korrigieren (vgl. Ziffer 5.1). Da das Betreten des Grundstücks sowie eine Innenbesichtigung von Eigentümerseite verweigert wurde, konnten keine Baumängel und Bauschäden ermittelt werden. Erfahrungsgemäß sind vergleichbare Objekte mit Baumängeln und Bauschäden behaftet. Sie werden hier pauschal mit 10.000,-- € angesetzt. Die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäß instand gehaltenem Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

7.4.2 Zusammenstellung

Beim marktangepassten vorläufigen Sachwert würde es sich um den Sachwert des Grundstücks handeln, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal sind die Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen.

marktangepasster vorläufiger Sachwert		231.973,-- €
Werteinfluss Baumängel und Bauschäden	./.	<u>10.000,-- €</u>
Sachwert		221.973,-- €

Laut Antrag ist der 6/10 Anteil des Sachwerts zu ermitteln und auszuweisen.

Sachwert		221.973,-- €
davon 6/10 Anteil	=	133.184,-- €
	rd.	133.000,-- €

8 VERKEHRSWERT

Die gesetzliche Definition des Verkehrswertes ist unter Textziffer 7.1 genannt. Der Wertermittlung dienen die dort genannten Verfahren.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte. Die notwendigen Daten für die Anwendung des Sachwertverfahrens standen in guter Qualität zur Verfügung. Daher wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Sachwert orientiert.

Sachwert (Gesamtobjekt) rd. 222.000.-- €

6/10 Anteil am Sachwert = 133.000.-- €

**6/10 Anteil vom Verkehrswert des Objektes Hülsenpfad 10, 51491 Overath
(Gemarkung Vilkerath, Flur 8, Flurstück 842) am Wertermittlungsstichtag
09.10.2024 wird ermittelt zu**

6/10 Anteil vom Verkehrswert

133.000,-- €

in Worten: EURO – einhundertdreißigtausend –

Bergisch Gladbach, den 12.12.2024

gez.: Merten
Vorsitzender

gez.: Dolenga
Gutachter

gez.: Heedt
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird bescheinigt:

Bergisch Gladbach, den 20.02.2025

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

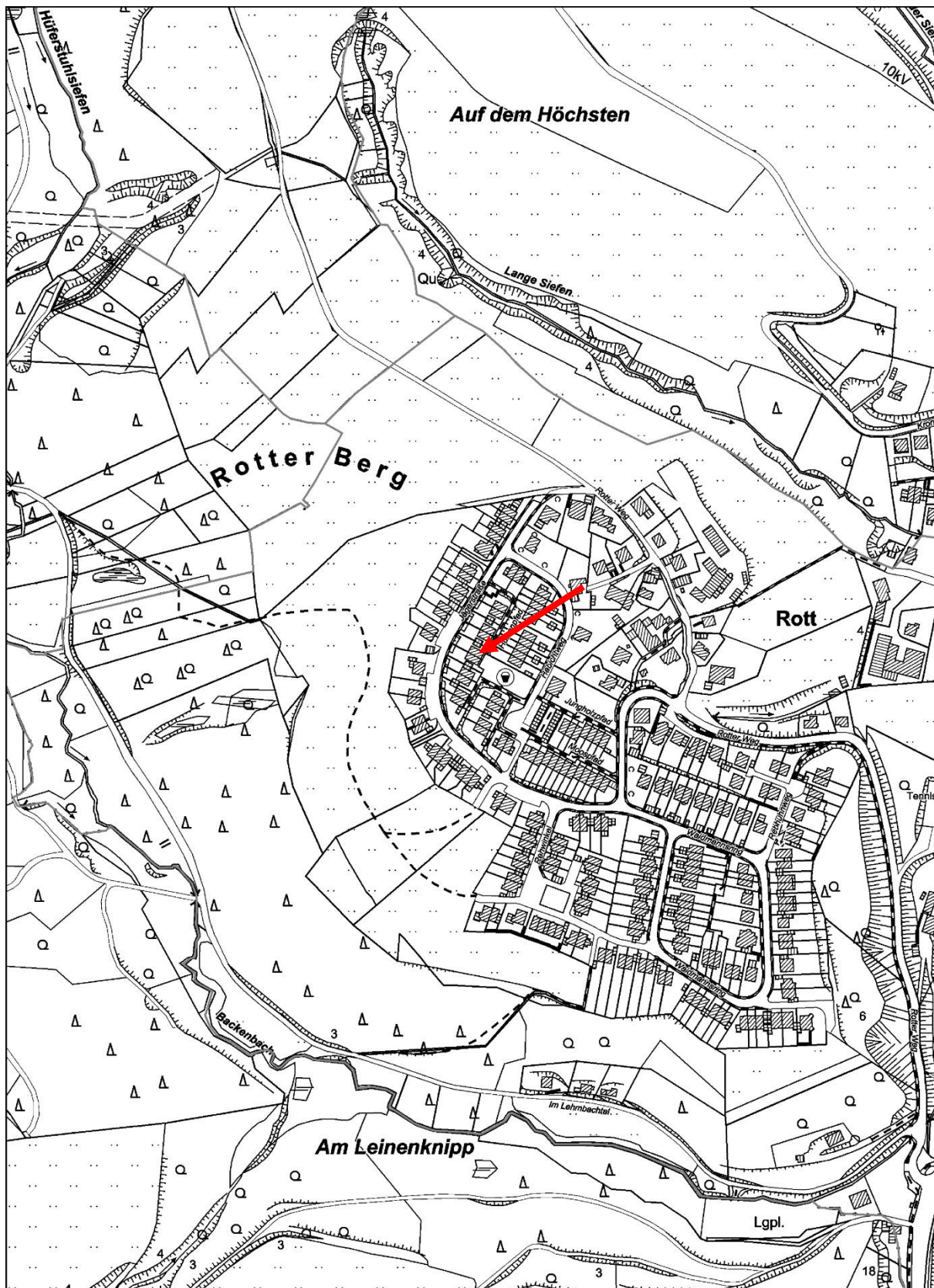


Hinweis zum Urheberrecht

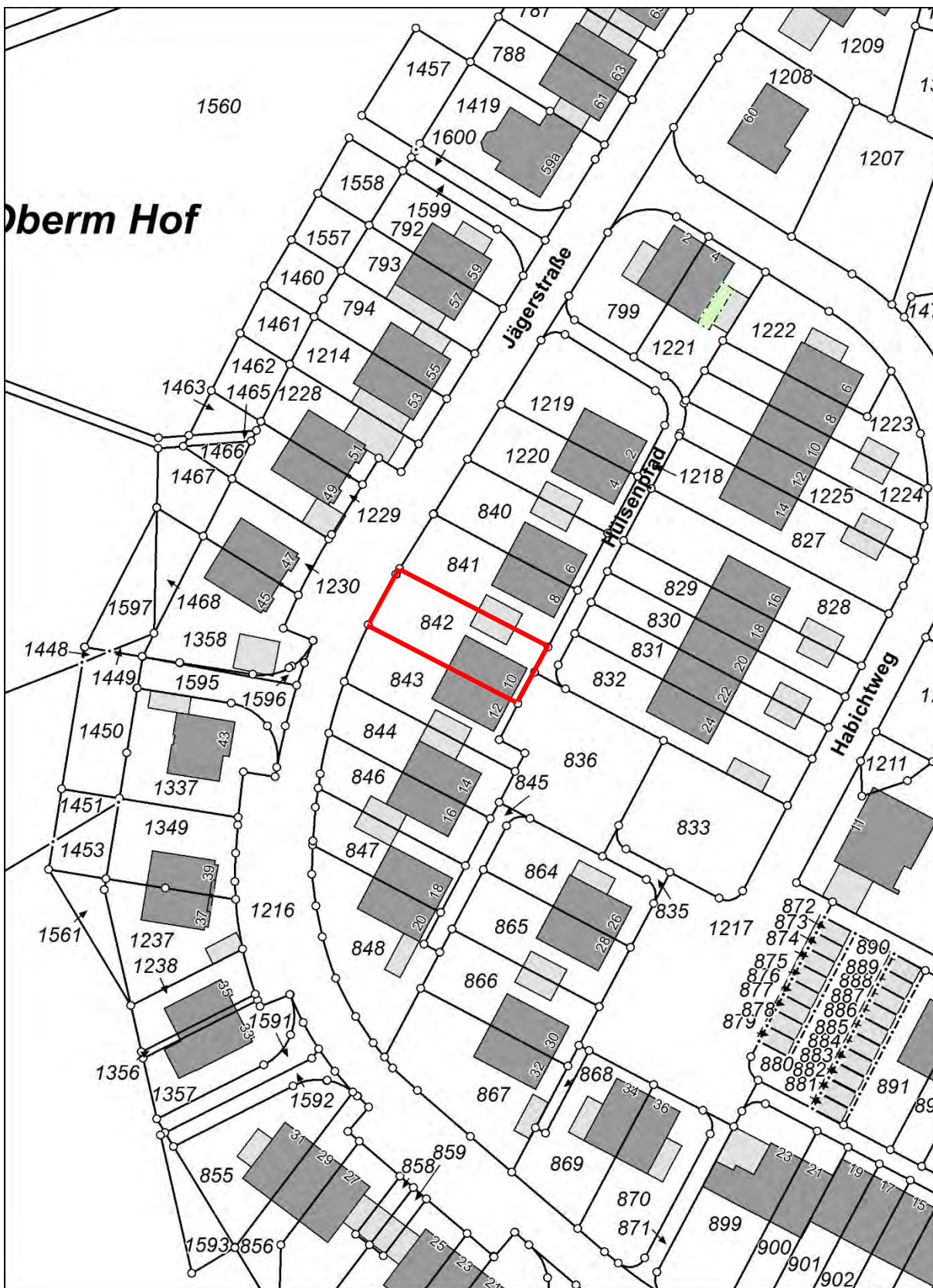
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen

- Anlage 1 nicht amtlicher Auszug aus der Basiskarte
- Anlage 2 nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskarte
- Anlage 3 Auszug aus dem Luftbild mit Darstellung des Flurstücks
- Anlage 4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Overath (Stichtag 01.01.2024)
- Anlage 5 KG-Grundriss Wohnhaus
- Anlage 6 EG-Grundriss Wohnhaus
- Anlage 7 DG-Grundriss Wohnhaus
- Anlage 8 Gebäudetypen Beschreibung
- Anlage 9 Berechnung der Normalherstellungskosten



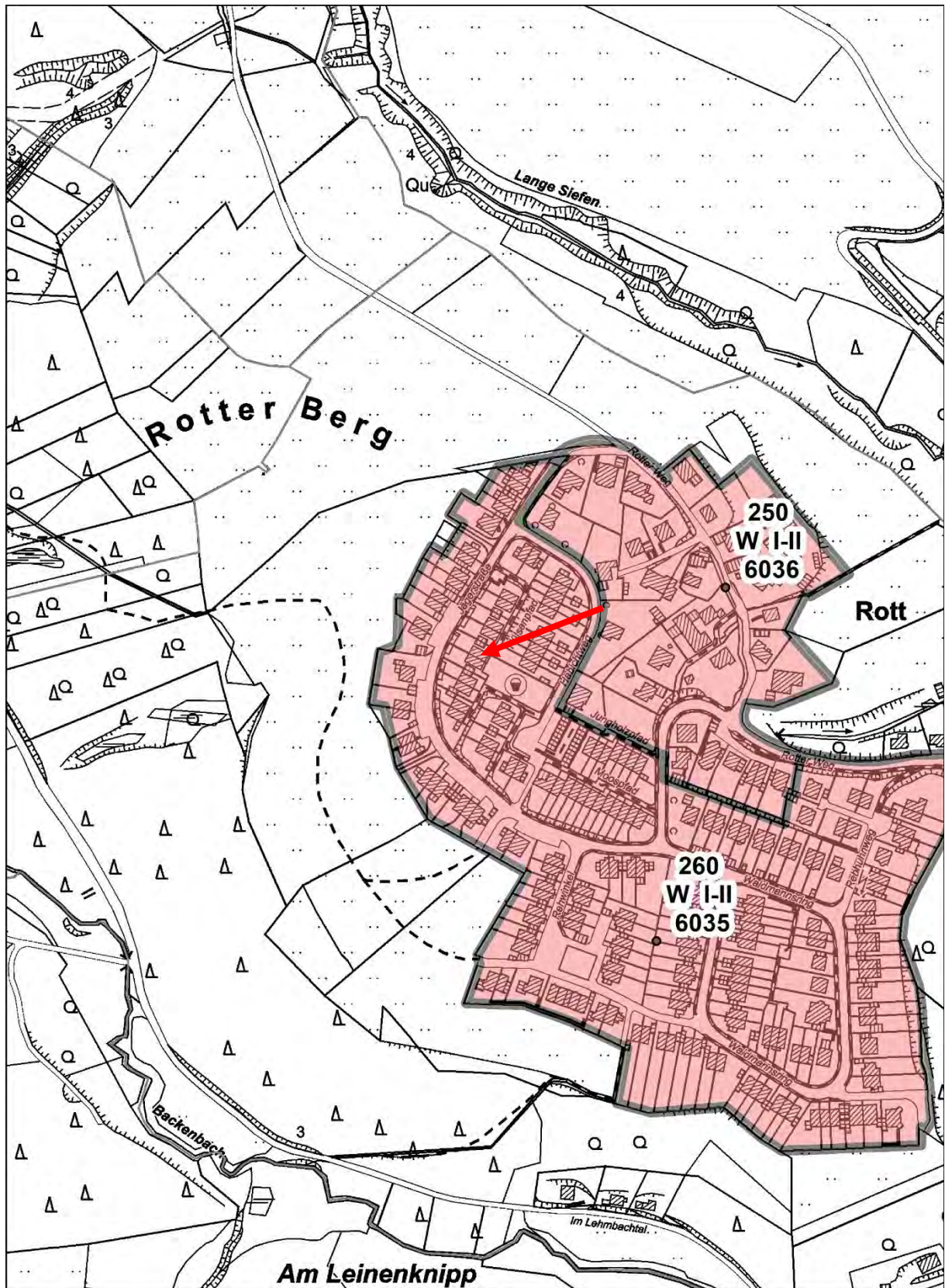
nicht amtlicher Auszug aus der Basiskarte
Maßstab ca. 1:5.000



nicht amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ca. 1:1.000

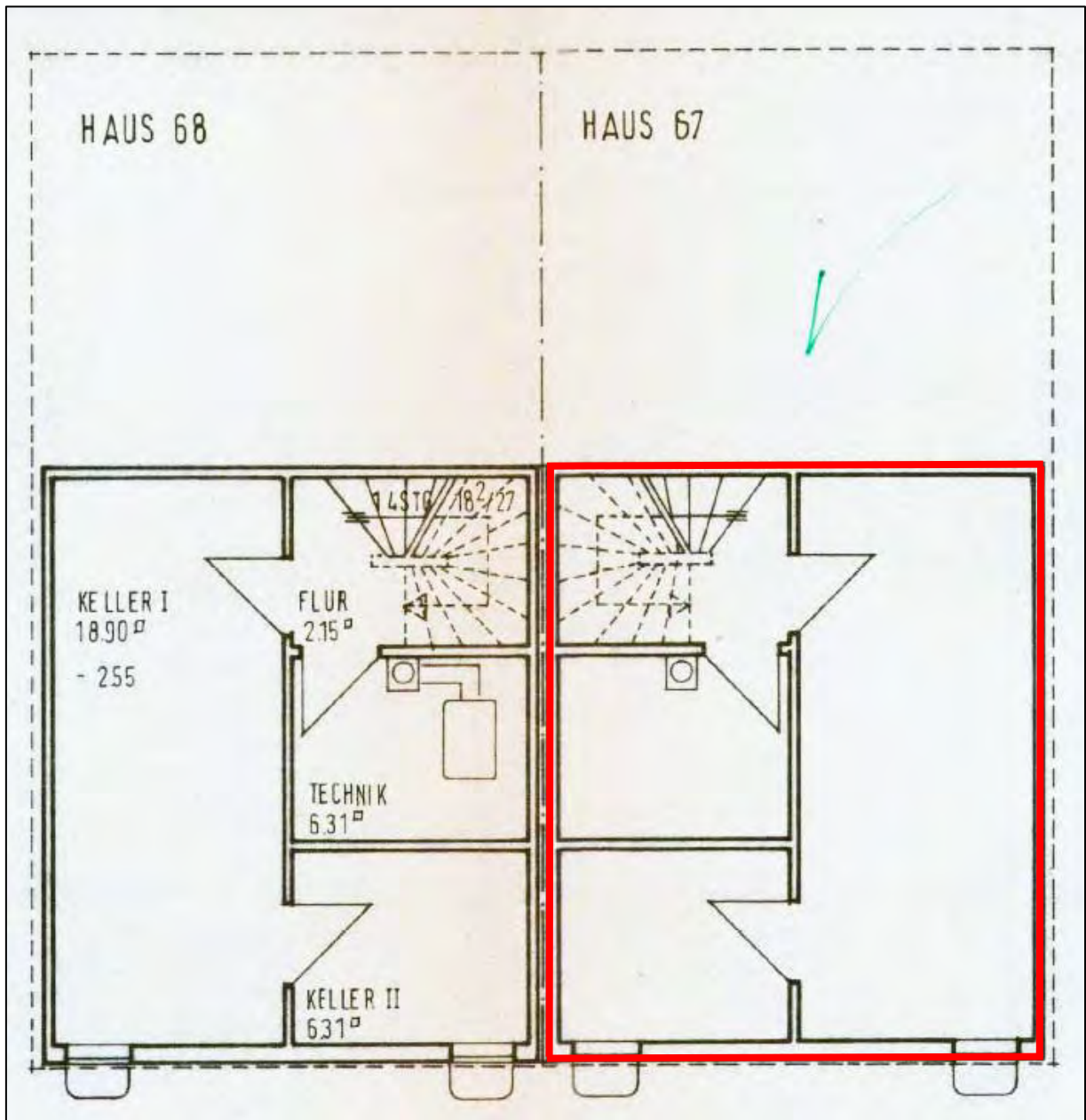


Auszug aus dem Luftbild mit Darstellung des Flurstücks
Maßstab ca. 1:1.000
Stand: 2023



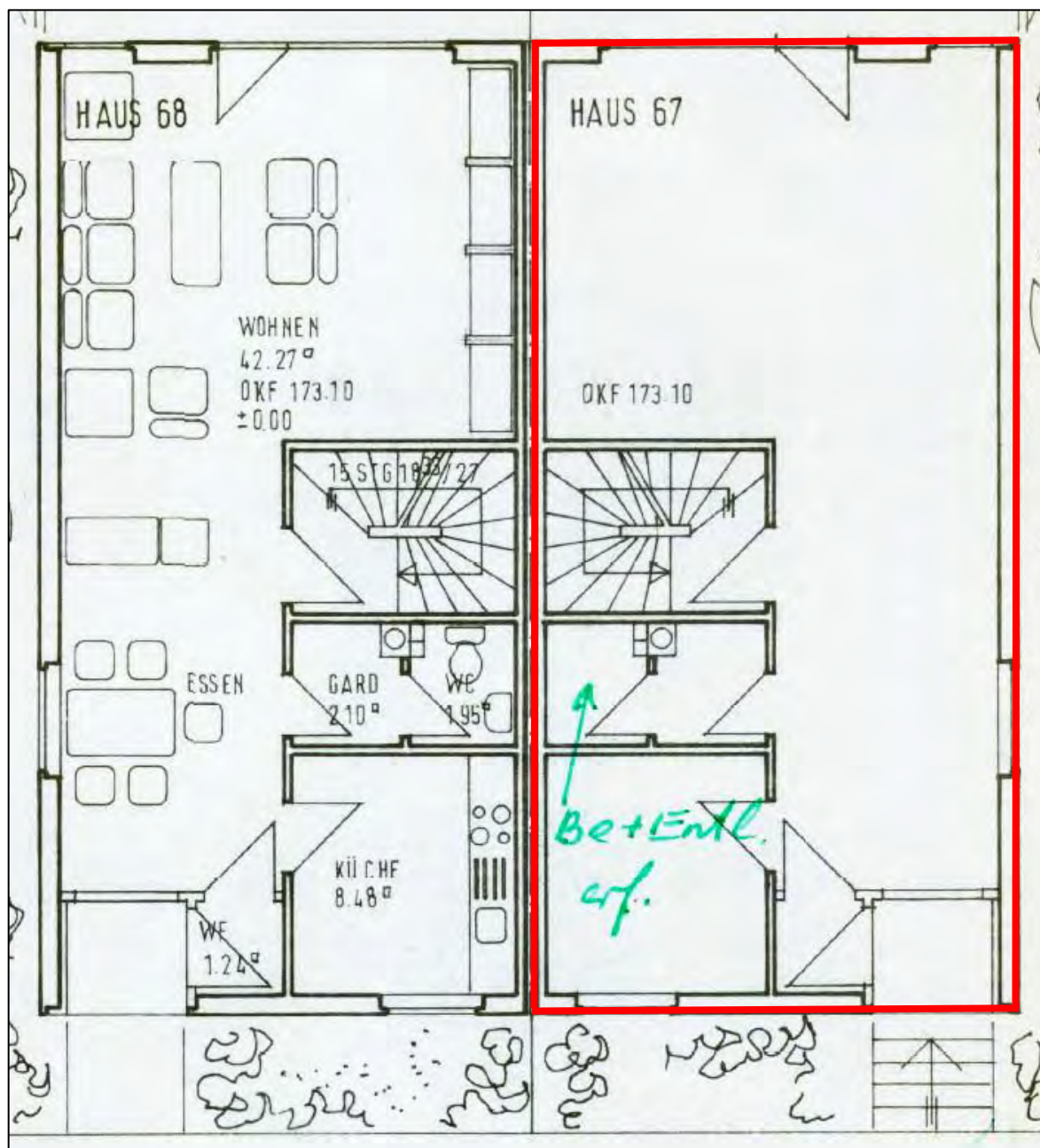
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Overath (Stichtag 01.01.2024)
Stand: 2024

Skizze zur Wertermittlung



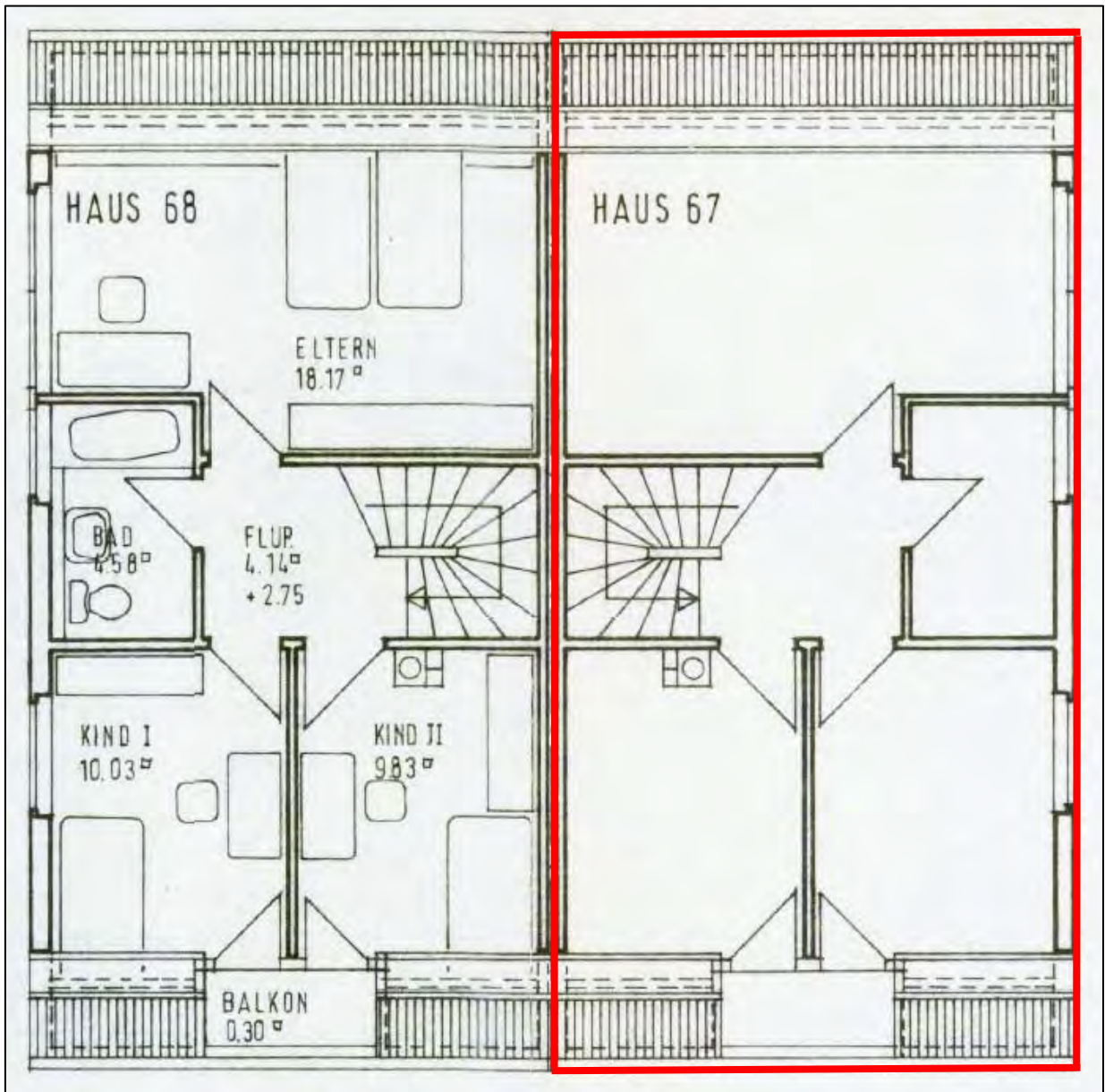
KG-Grundriss Wohnhaus

Skizze zur Wertermittlung



EG-Grundriss Wohnhaus

Skizze zur Wertermittlung



DG-Grundriss Wohnhaus

Gebäudetypen

zur Erläuterung: Geschosse mit Dachschrägen	Typ		Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	70%
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	30%
	3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	
	3.31	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1215	
	1.32	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050	
	1.33	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510	
	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415	
	3.33	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1060	1325	

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA – NRW in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1

Vorgabe NHK 2010	653	727	833	1004	1254	Wägungs- anteil	Gebäude- ausstattungs- kennzahl	Kosten- anteil NHK 2010
Kostengruppe	Ausstattungsstandard							
	1	2	3	4	5			
Außenwände						23%	0,46	167
Ansatz		100%						
Dach						15%	0,30	109
Ansatz		100%						
Fenster und Außentüren						11%	0,22	80
Ansatz		100%						
Innenwände und Türen						11%	0,28	86
Ansatz		50%	50%					
Deckenkonstruktion und Treppen						11%	0,28	86
Ansatz		50%	50%					
Fußböden						5%	0,10	36
Ansatz		100%						
Sanitäreinrichtungen						9%	0,27	75
Ansatz			100%					
Heizung						9%	0,18	65
Ansatz		100%						
sonst. technische Ausstattung						6%	0,17	49
Ansatz		20%	80%					
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basis- jahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	2,25	753
Gebäudestandardkennzahl							2,25	