

Architekturbüro IRLE

B. Irle AK NW 27 606

Ingenieurbüro LEHNEN

C. Lehnen Dipl. Ing. IK Bau NRW 713237

Olper Straße 71 - 51702 Bergneustadt
Tel.: 02261/41496 - Fax.: 02261/49650
e-mail: info@irle-lehnen.de - www.irle-lehnen.de

Verkehrswertgutachten

Nr. 161 / 24

Aktenzeichen Amstericht: 068 K 022 / 23

Objekt

**Einfamilienwohnhaus mit Einlieger
Reenerland 30
Drabenderhöhe**



Wertermittlungs-Stichtag : **15. 7. 2024**
Qualitäts-Stichtag : **15. 7. 2024**
Ende der Recherche : **1. 7. 2024**

Anmerkung: Auf den Wertermittlungsstichtag bezieht sich die Begutachtung. Die zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse sollen maßgeblich sein. Wenn ein vom Wertermittlungsstichtag abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muß, spricht man vom Qualitätsstichtag.

Auftraggeber

**Amtsgericht
Gummersbach
Postfach 10 01 53
51601 Gummersbach**

Eigentümer

Zusammenfassung der wertrelevanten Daten

Objektdaten	
Straße:	Reenerland 30
Ort:	Drabenderhöhe
Gemeinde:	Stadt Wiehl

Wertermittlungsdaten	
Wertermittlungsstichtag:	15. 7. 2024
Qualitätsstichtag:	15. 7. 2024
Abschluß der Recherche:	1. 7. 2024

Grundstücksdaten	
Amtsgericht:	Gummersbach
Grundbuch von:	Drabenderhöhe
Grundbuchblatt:	363
Grundstücksgröße:	674 m ²
Bodenwert relativ (Hauptfläche):	110 €/m ²
Bodenwert absolut:	74.000,00 €

Gebäudedaten	
Baujahr der baulichen Anlagen:	1966
Nutzung der baulichen Anlagen:	Einfamilienwohnhaus mit Einlieger
Bruttogrundfläche aller Geschosse:	237 m ²
Wohnfläche aller Geschosse:	131 m ²
Nutzfläche aller Geschosse:	
Anzahl der Stellplätze (insges.):	1 St

Daten aus dem Sachwertverfahren	
Ausstattungsstandard:	
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes:	70 Jahre
Alterswertabschreibung nach:	linear
Herstellungswert am Bewertungsstichtag:	203.547,00 €
Alterswertminderung:	82,86 %
Wertabzug der Baumängel/-schäden:	
Wirtschaftliche Wertminderung:	
Marktanpassungsfaktor:	0,71

Daten aus dem Ertragswertverfahren	
Rohertrag:	8.307,00 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten:	2.492,10 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz:	0,70 %
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Renovierungskosten:	
Sonstige wertbeeinflussende Umstände:	
Ertragsvervielfältiger:	11,47

Verkehrswert	90.000,00 €
---------------------	--------------------

Inhaltsverzeichnis

Seite

Titelblatt	1
Zusammenfassung der wertrelevanten Daten	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorbemerkungen	4
Rechtsgrundlagen	5
Wesentliche Literatur	6
Allgemeine Angaben	7
Grundbuchangaben	8
Grundstücksmerkmale	10
Baurechtliche Merkmale	13
Wertermittlung des Grund und Bodens	14
Bodenrichtwerte	15
Berechnung des Bodenwertes	16
Gebäudebeschreibung	18
ergänzende Baubeschreibung	20
Modernisierungsgrad	21
Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen	23
Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren	26
Ermittlung der Normalherstellungskosten	28
Alterswertwertabschreibung	30
Index	30
Ausstattungsstandard	31
vorläufiger Sachwert	32
Aussenanlagen	33
Zusammenfassung der Sachwerte	34
Marktanpassung	35
Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	37
Ertragswertberechnung	39
Bewirtschaftungskosten	40
Bodenwert für Verzinsung	40
Ertragswert des Objektes	41
Plausibilitätsanalyse über Rohertragsfaktor	42
Verkehrswert	43

Vorbemerkungen

Als Grundlage der Wertermittlung wird der zeitnahe Verkehrswert benötigt.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, (Bewertungstichtag), 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.

Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde, wobei alle Markteinflüsse berücksichtigt werden müssen. Bei Grundstücken sind dies z.B. die Lage, die Nutzfläche, die Käuferschicht usw.. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufspreise, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose, des auf dem Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. (BGH Urteil vom 25.10.1966 in NJW 1968 Seite 150/151.)

Welcher Preis am Markt nun tatsächlich bei einem Verkauf erzielt wird, kann durchaus und auch nicht nur unerheblich vom Ergebnis des Gutachtens abweichen. Der erzielte Preis hängt in erster Linie von den Verkaufsverhandlungen sowie vom Vermarktungszeitraum ab, also von der Zeit, die sich der Verkäufer lassen kann, um einen für ihn günstigen Kaufpreis zu erzielen. Dabei gilt, dass kurze Vermarktungszeiträume (Dringlichkeitsverkäufe) i.d.R. zu geringeren Kaufpreisen führen als längere Zeiträume, die mehr Spielraum für Verhandlungen und eine ausgiebige Käufersuche lassen.

Rechtsgrundlagen

- Nachfolgender Wertermittlung liegen im wesentlichen folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung zu Grunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Bei Gutachten mit Wertermittlungsstichtag nach 01. Juli 2010:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl I S. 639).
- Bei Gutachten mit Wertermittlungsstichtag zwischen 6. Dezember 1988 und 01. Juli 2010:
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6.12.1988 (BGBl I 1988, 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl I 1997, 2081)
- Wertermittlungsrichtlinien 2002 - WertR 2002 vom 19.07.2002 (Beilage zum BAnz Nr.238a) vom 20.12.2002
Die Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2002) wurde überarbeitet und seit dem 10. Juni 2006 (BAnz. Nr. 108a) ist die neue WertR 2006 amtlich! Eine letzte Berichtigung der WertR 2006 fand zum 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798) statt.
- Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR2000) in der Fassung vom 12.07.2000 (BAnz Nr. 168a vom 06.09.2000).
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)"
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)"
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV 2009), am 01.10.2009 in Kraft getreten.
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung II.BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S 2178). Zuletzt geändert am 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346, 2349)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten u. zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung - WoFIV) - BGBl 2003 I Nr. 56 vom 27.11.2003
- DIN 276: Kosten im Hochbau (Juni 1993)
- DIN 277 Grundflächen u. Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (2005).
- DIN 283 Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (1962).

Wesentliche Literatur

- **Kleiber/Simon/Weyers**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken" Kommentar und Handbuch, 3. Auflage 1998

- **Gottschalk**

"Wertermittlungsverfahren, Mathematische Formelsammlung", 1999

- **Kleiber**

"WertR 06 Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten", 9. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag.

- **Simon / Reinhold / Simon**

"Wertermittlung von Grundstücken", 5. Auflage 2006, Luchterhand Verlag.

- **Sommer/Kröll/Piehler**

"Grundstücks- und Gebäudewertermittlung", fortlaufende Loseblattsammlung.

● Anmerkungen

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 (4) des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nicht anderes bestimmt und vereinbart ist. Aus dieser Wertermittlung können Rechtsbeziehungen zu Dritten nicht entstehen.

Das Gutachten geniesst Urheberschutz; es darf nicht, auch nicht in Teilen, ohne Genehmigung in irgendeiner Form reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet und weitergegeben werden.

Die nachfolgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Statische Untersuchungen erfolgten nicht.

Ebenfalls wurden keine Untersuchung bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerk bzw. Rohrfrass in Kupferleitungen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit von Heizungs-Anlagen, Wasseraufbereitern und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Übereinstimmung mit den Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung.

Versteckte und verdeckte Mängel können hier nicht berücksichtigt werden. Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelastenden Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, und Tonerdeschmelzement etc.) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden.

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen gezeigten Fotos zeigen nicht sämtliche Flächen des Bewertungsobjektes. Sie dienen lediglich dazu, einen repräsentativen Eindruck von Ausstattung und Zustand zu vermitteln.

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen dargestellten Zeichnungen (Grundrisse etc.) sind ggf. nicht maßstäblich und entsprechen nicht unbedingt genau der vorgefundenen Aufteilung des Objektes, sie dienen lediglich der Veranschaulichung.

Die Flächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Angaben und Grundrißzeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt und auf der Basis eines am Ortstermin abgenommenen Referenzmaßes auf Plausibilität überprüft.

Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens

Nach § 1 ImmoWertV können Gegenstand der Wertermittlung das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschliesslich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Aussenanlagen und sonstigen Anlagen sowie das Zubehör sein. Die Wertermittlung kann sich auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen. Ebenfalls können Belastungen und ihr wertmindernder Einfluss Gegenstand der Wertermittlung sein.

Zu bewerten ist das bebaute
Grundstück:

Strasse Reenerland 30
Ort Drabenderhöhe
Gemeinde Stadt Wiehl

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Dieses Gutachten ist ausschliesslich für den oben genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachtens für andere Verwendungen einschränken. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (ausserhalb des Zweckes des Gutachtens) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners erfolgen.

Ortsbesichtigung

Das Objekt wurde in seinen wesentlichen Bestandteilen besichtigt am:

25.04.2024

Durch Innen- und Aussenbesichtigung hat sich der Unterzeichner über den Bau- und Unterhaltungszustand informiert, so dass der nachfolgenden Bewertung und Beurteilung der bei der Besichtigung festgestellte Allgemeinzustand des Objektes zugrunde liegt. Es konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung alle Räume besichtigt werden.

Die anwesenden Personen waren mit der Veröffentlichung der Innenaufnahmen nicht einverstanden.

Grundstücksangaben

Gemarkung

Drabenderhöhe

Flur

48

insgesamt

674 gm

Vorgenannte Angaben wurden dem vorgelegten Grundbuchauszug entnommen.

Grundbuchangaben

Grundbuchamt / Amtsgericht Gummersbach
Grundbuch Drabenderhöhe
Grundbuchblatt 363
Auszug/Ablichtung vom : 09.08.2023

Anmerkungen zu den Grundbuchangaben

Grundbuch Abt. I

Eigentümer:

Grundbuch Abt. II

Lasten und Beschränkungen

- Belastende Rechte
- Begünstigende Rechte

In Abteilung II ist die Zwangsversteigerung eingetragen.

In Abteilung II ist die Zwangsversteigerung eingetragen.

Begünstigende Rechte sind nach Befragungen bei der Ortsbesichtigung nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Belastungen in Abt. III

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese bei der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.

sonstige Rechte und Belastungen

Belastende Baulisten

Gem. Auskunft der Stadt Wiehl vom 29.02.2024 sind keine Baulisten auf o.a. Grundstück eingetragen.

Begünstigende Baulisten

Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten keine Hinweise auf wertrelevante Baulisten gefunden werden. Insofern wird nachfolgend davon ausgegangen, dass keine zu übernehmende Baulisten vorhanden sind.

Altlasten

Gem. Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 01.03.2024 liegen keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor. Beim Ortstermin konnten auch keine Besonderheiten des Bodens erkannt werden.
Nachfolgend wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Angaben nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Hinweis	<p>Es können Baulasten oder vergleichbare Belastungen des Grundstücks vorhanden sein, die nicht oder noch nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten stellt hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft ab. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis geniessen jedoch keinen öffentlichen Glauben wie das Grundbuch.</p> <p>Sollten vorgenannte Belastungen vorhanden sein, so können diese den Wert beeinträchtigen und dennoch eine Überprüfung der Werte erforderlich machen.</p>
Denkmalliste	<p>Die aufstehenden Gebäude oder Teile derselben sind in der Denkmalliste der Stadt Wiehl nicht eingetragen.</p>
Massnahmgeebiet	<p>Eine Bodenordnungsmassnahme besteht für den Bereich in dem das Grundstück liegt nicht.</p>
Erbaurecht/Wohnungseigentum	<p>Ein Erbaurecht oder eine Aufteilung nach dem WEG Wohnungseigentumsgesetz besteht nicht.</p>
Mieten/Mieter	<p>Soweit Rechte aus Miet- und Pachtverhältnissen vorhanden sind, werden diese bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird jedoch daraufhin gewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.</p>
	<p>Die Hauptwohnung steht leer. In wie weit die Einliegerwohnung von einer der anwesenden Personen mittlerweile dauerhaft bewohnt wird wurde von den Personen nichts ausgesagt</p> <p>Es wird unterstellt, dass keine ertragsbelastenden Mietprozesse zu Mietminderungen, Kündigungen, besondere Wohnungs- oder Mietbindungen o.ä. bestehen.</p>
Versicherung	<p>Zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt, dass für alle Bauteile ein ausreichender Versicherungsschutz besteht.</p>
Unterlagen	<p>Die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Objektunterlagen, aller sonstigen Angaben, sowie der Berechnungen wird unterstellt.</p>
Hinweis:	<p>Das Grundstück wurde im Rahmen der Bewertung nicht nach eventuell vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten untersucht. Diese Problematiken bleiben bei der weiteren Bewertung ausser Acht und gehen somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so wäre der nachfolgend ermittelte Verkehrswert diesbezüglich zu modifizieren.</p>

Grundstücksmerkmale

Allgemeine Merkmale des Grundstücks

Grundstücksart	Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück.
Lage	Das Grundstück befindet sich in Nordrhein Westfalen im Oberbergischen Kreis, nahe dem Zentrum von Drabenderhöhe.
Entfernungen	Der Sitz der Gemeindeverwaltung ist Wiehl; die Kreisverwaltung liegt in Gummersbach.
Infrastruktur	Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen) können vom Bewertungsobjekt fußläufig erreicht werden. Sonstige öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen (Ärzte, Gastronomie usw.) sind in ausreichendem Umfange in der weiteren Nachbarschaft vorhanden.
	Einkäufe für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf können in unmittelbarer Nähe getätigt werden. Am Ortsrand stehen Verbrauchermärkte zur Verfügung.
Verkehrslage	<ul style="list-style-type: none">- Individualverkehr<ul style="list-style-type: none">Die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe und ist fußläufig gut erreichbar. Von hier aus bestehen Verbindungen in das Zentrum sowie in die benachbarten Städte und Gemeinden. Die Anbindung an das allgemeine Nahverkehrsnetz ist zufriedenstellend.- Autobahn<ul style="list-style-type: none">Die überörtliche Verkehrsanbindung und die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr kann als gut bezeichnet werden. Die Autobahn Anschlussstelle (A4) mit den Auf- und Abfahrten Wiehl/Bielstein liegt ca. 7,5 km entfernt.- Bahn AG<ul style="list-style-type: none">Der nächste Bahn-Haltepunkt befindet sich in Dieringhausen.- Flughafen<ul style="list-style-type: none">Der nächste Verkehrs-Flughafen Köln/Bonn ist nach ca. 50 km erreichbar.- Grossstadt<ul style="list-style-type: none">Die Entfernung zur nächsten grösseren Stadt Köln (City) beträgt ca. 60 km.
Freizeitangebot	Naherholungs- bzw. Freizeitangebote bieten sich unmittelbar in gut erreichbarer Nähe durch z.B. Naturschutzgebiete und Talsperren u.a. an.

Lagequalität	Die Wohnlage ist einfach; als Geschäftslage nicht geeignet.
Nachbarschaft	Es handelt sich um ein gewachsenes Gebiet / Entwicklungsgebiet. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern.
	Die kurzfristige städtebauliche Entwicklung ist im näheren Umfeld des Objektes im Wesentlichen abgeschlossen. Das nähere Umfeld ist meist bebaut. Sonstige städtebauliche Massnahmen, die negative oder positive Auswirkungen auf das Bewertungsgrundstück ausstrahlen könnten, sind nicht bekannt und nicht erkennbar geworden.
Immissionen	Die anliegende Strasse ist eine Anliegerstrasse mit normalem Verkehrsaufkommen. Insofern sind diesbezüglich keine wesentlichen Lärmimmissionen vorhanden. Sonstige wertrelevante Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Erschliessung	Das Grundstück 'Reenerland 30' wird unmittelbar von der anliegenden Strasse aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschliessung (Ver- und Entsorgungsleitungen) ebenfalls über diese Strasse verläuft. Die Strasse ist in einer angemessenen Breite zweispurig voll ausgebaut. Bürgersteige sind beiderseitig vorhanden.
Versorgung	Die Versorgung des Grundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Telefon ausreichend gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung der Abwasser in die öffentliche Kanalisation.
Anliegerbeiträge	Gem. Auskunft der Stadt Wiehl ist die Straße ausgebaut und abgerechnet.
Gestaltungssatzung	Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass derzeit keine wesentlichen baulichen Massnahmen durchgeführt werden. Insofern ist eine evtl. vorhandene Gestaltungssatzung nicht wertrelevant.
Parkmöglichkeiten	In und vor der vorhandenen Garage kann jeweils ein PKW abgestellt werden. Im öffentlichen Straßenraum sind weiter Abstellmöglichkeiten vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Stellplätze den baurechtlichen Bestimmungen genügt.

Grundstücksschnitt	Das Grundstück ist leicht unregelmässig, ist aber für die bauliche Ausnutzung nicht ungünstig geschnitten.	
	Strassenfront an der 'Reenerland 30' mittlere Grundstückstiefe	ca. 18 m ca. 36 m
	Die genaue Grundstücksform kann im Internet und rio obk oder weiteren Seiten eingesehen werden.	
Oberfläche	Nach Nord-Osten geneigte Grundstücksoberfläche.	
Grenzverhältnisse	<p>Grenzverhältnisse gemäss den Katasterunterlagen sind geregelt, dass heisst das Grundstück ist vermesssen. Überbauten sind nicht erkennbar geworden.</p> <p>Sonstige nachbarliche Gemeinsamkeiten oder besondere Grenzverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>	
Baugrund	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Dies bezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.	

Baurechtliche Merkmale

Baurecht

Eine Baugenehmigung der vorhandenen Aufbauten im Sinne der BauO NW lag bei der Ortsbesichtigung nicht vor.

Im Bereich zum Nachbargrundstück wurde der Garage vorgelagert ein Carport angebaut. Ebenso wurde die Garage mit einem Wintergarten aufgestockt. Hierfür lag keine Baugenehmigung vor. Da das Nachbargebäude ca. 5,5 m zu dieser Grenze hin steht ist davon auszugehen, dass hier eine Legalisierung nur teilweise möglich ist.

Aus diesem Grund wird nur die Garage bei der Wertermittlung weiter berücksichtigt.

Für eine erweiterte baulichen Nutzung des Grundstücks müsste eine Überprüfung des gültigen Baurechtes erfolgen. Dies kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geschehen.

Flächennutzungs-Plan

Gemäss den Festlegungen des gültigen Flächennutzungs-Planes der Stadt Wiehl ist die Bewertungsfläche als WA = Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bebauungs-Plan

Das Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage, deren Abgrenzung gem. § 34 BauGB beschlossen wurde.

WA	=	Allgemeines Wohngebiet
II	=	II-geschossige Bauweise
o	=	offene Bauweise
0,4	=	GRZ
0,8	=	GFZ

Wertermittlung des Grund und Bodens

Grundlagen :

Zur Ermittlung des Bodenwerts unbebauter Grundstücke wird in der Regel das Vergleichswertverfahren herangezogen. Regelungen zum Vergleichswertverfahren finden sich in den §§ 15 und 16 ImmoWertV.

In § 14 WertV sind im Hinblick auf das Vergleichswertverfahren verschiedene Möglichkeiten zur Wertermittlung vorgegeben, die nachfolgend erläutert werden.

In der einschlägigen Literatur werden im Zusammenhang mit diesen normierten Verfahren unterschiedliche Begriffe verwendet. In den nachfolgenden Ausführungen werden die von Kröll geprägten Begriffe "unmittelbares und mittelbares Vergleichswertverfahren" übernommen.

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren wird auf Basis von Vergleichspreisen aus tatsächlich realisierten Verkäufen durchgeführt. Das mittelbare Vergleichswertverfahren bedient sich der von den Gutachterausschüssen aus dem Geschehen des Grundstücksmarkts abgeleiteten Bodenrichtwerte.

Hierbei können folgende Merkmale den Wert eines Grundstücks beeinflussen :

Lage	wie z.B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage.
Nutzbarkeit	nach den öffentlich rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften, nach Art und Mass der baulichen Nutzung,
Beschaffenheit	der jeweils vorherrschenden Grundstücksge- stalt, wie z.B. Grundstücksgrösse und Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit.
Erschliessungs- zustand	erschliessungsbeitragsrechtlicher Zustand und dem Entwicklungszustand, gegliedert nach: öffentliche Strasse, private Erschliessung, Dienstbarkeitswege usw.

Aus Gründen des Datenschutzes ist eine genaue Bezeichnung der Vergleichsgrundstücke nicht möglich.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen uns keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, so dass auf die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden muss.

Bodenrichtwerte

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Gummersbach mitgeteilt.

120,00 €/qm wurden als Richtwert für erschliessungsbeitragsfreie Grundstücke im Bereich Kokeltal vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt.

Das jeweilige Richtwertgrundstück weist im Wesentlichen nachfolgende wertbestimmende Merkmale auf :

Stichtag:	:	=	01.01.2024
Grundstücksart	:	=	Allgemeines Wohngebiet
Grundstückstiefe	:	=	35 m
Grundstücksgrösse	:	=	ca. 700 qm
Baureife	:	=	erschliessungsbeitragsfrei
Geschossigkeit	:	=	I - II
GRZ	:	=	unterstellt mit 0,4
GFZ	:	=	unterstellt mit 0,8

Anmerkung

In der Bodenwertermittlung wird zunächst eine lageübliche Grundstückssituation in soweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eventuelle Abweichungen des Bewertungsgrundstückes werden, wenn sie nicht mit den Merkmalen der Bodenrichtwerte übereinstimmen, modifiziert.

Ableitung des Bodenwertes

Schrittweise Umrechnung infolge

Abweichung i.d. Erschliessung

bleiben für die Bewertungsfläche

Abweichung in der Lage

bleiben für die Bewertungsfläche

Abweichung i.d. Entwicklungsstufe

bleiben für die Bewertungsfläche

Abweichung in der Tiefe

bleiben für die Bewertungsfläche

Abweichung in der Form

bleiben für die Bewertungsfläche

Abweichung i. d. Nutzung

bleiben für die Bewertungsfläche

Abweichung in der Zeit (Wertsteigerung)

Stichtag der Richtwerte : 01.01.2024

am Bewertungstichtag : 15. 7. 2024

Ausgangswerte

	€/qm	Hinweise Begründungen
1	120,00	
-15,00		1)
	105,00	
	105,00	
	105,00	
	105,00	
	105,00	
	105,00	
	105,00	
	105,00	
	105,00	
	105,00	
	105,00	
	105,00	

105,00 €/qm

abgeleiteter Bodenwert,	Mittelwert	105,00	€/qm
-------------------------	------------	--------	------

Das Bewertungsgrundstück weicht in der Lage des Bodenrichtwertes in Bezug auf eine ungünstigere Immissionslage ab. Das heisst, die Richtwertlage liegt günstiger als das Bewertungsgrundstück.

Die Grösse des Bewertungsgrundstücks beträgt : = 674 qm

Zur Berücksichtigung der Grundstücksgrösse wird gem. der im Grundstücksmarktbericht abgedruckten Tabelle angewendet:

Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

zu bewertende Grundstücks- fläche in m ² Angabe 2024		Größe des Bodenrichtwertgrundstücks in m²		
		600	700	800
400		1,080	1,130	1,180
450		1,060	1,110	1,160
500		1,040	1,090	1,140
550		1,020	1,070	1,110
600		1,000	1,040	1,090
650		0,980	1,020	1,070
700		0,960	1,000	1,050
750		0,940	0,980	1,020
800		0,920	0,960	1,000
850		0,900	0,930	0,980
900		0,880	0,910	0,950
950		0,850	0,890	0,930
1000		0,830	0,870	0,910
1050		0,810	0,850	0,890
1100		0,790	0,830	0,860

fiktive Größe des Richtwertgrundstückes: 700 qm

Größe der Bewertungsgrundstückes: 674 qm

Somit ergibt sich ein Korrekturfaktor von: 1,010

Die Bodenwertkorrektur errechnet sich wie folgt: 105,00 €/qm x 1,010 = 106 €/qm

oder gerundet : = 110 €/qm

Auf Grund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem modifizierten Bodenricht-wert, unter Beachtung der Grundstückssituation, schätze ich den Wert des Grund und Bodens einschliesslich der berücksichtigten Erschliessungskosten auf 110 €/qm

Berechnung des Bodenwertes

Gebäude- u. Freifläche Wohnen
 = 674 qm . 110,00 €/qm = 74.140 €

zur Rundung : = -140 €

Aufgrund der Grösse von 674 qm, der Lage, dem Zuschnitt und der Erschliessung ergibt sich ein Bodenwert insgesamt von = 74.000 €

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf mündlichen Auskünften der Behörden sowie auf den Angaben des Auftraggebers bzw. der Beteiligten der Ortsbesichtigung. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmässigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Gebäudebeschreibung

(nur wertrelevante Gebäudemerkmale)

Die aufgeführte Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau. Die Baubeschreibung wird nur in so weit durchgeführt, wie sie für die Beurteilung des Raum- / Quadratmeterpreises im Rahmen der gutachterlichen Ermittlung notwendig ist. Hierbei sind auch nur die vorherrschenden Ausführungen, die in einzelnen Bereichen abweichen können, kurz beschrieben. Die Gebäudebeschreibung sollte daher nicht als Gegenstand und Grundlage von Vertragsvereinbarungen gelten. Die Funktionsfähigkeit aller Bauteile und Anlagen wurde unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein. Baumassen und Flächendaten wurden vorbehaltlich der Überprüfung übernommen. Eine bauaufsichtliche, behördliche Genehmigung aller Bauteile und Nutzungen wird unterstellt. Es wurde nicht geprüft, inwieweit das Gebäude den Anforderungen der EnEV entspricht.

Allgemeines

Gebäudeart

Gesamtbebauung, Gebäudebezeichnung, Baujahr, Lebensdauer, Geschosse, Grunddaten, Bauweise und die jeweiligen Nutzungen:

1. Einfamilienwohnhaus

Geschosse/Bauweise:	I-geschossige Massiv-Bauweise, freistehendes Gebäude		
Keller/Dachgeschoss:	voll unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Ausbau und bauliche Änderungen nicht möglich.		
Brutto-Grund-Fläche:	insgesamt :	237 qm	berechnet nach DIN - BGF
Wohn-/Nutzfläche	insgesamt :	131 qm	berechnet in Anlehnung DIN 277 bzw. 283
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre		(unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten entsprechend den Leitlinien und der WertV eingestuft)
Umbau/Renovierungen	nicht bekannt geworden.		

Lage	Nutzung	mit folgenden Räumen	Fläche
Untergeschoss	Wohnen: Flur, Abst. Küche, Wohnraum, Bad, Schlafzimmer		ca. 51 qm
	Gewerbe:		
Erdgeschoss	Wohnen: Abst. Flur, Kinderzimmer, Eltern, WC, Bad, Küche		ca. 80 qm
	Gewerbe:		
Küchenausstattungen, sonstige betriebswirtschaftliche Einrichtungen bzw. Maschinen sind nicht in der Wertermittlung enthalten.			

Baubeschreibung

Einfamilienwohnhaus

In der Beschreibung werden (nur) die notwendigen, offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, wie sie für die Wertbestimmung erforderlich sind, kurz beschrieben.

Baujahr	gem. den vorgelegten Unterlagen 1966
Modernisierungen, bzw. Ver-nachlässigungen	Modernisierungen wurden keine gravierenden vorgenommen. Der vorhandene Ausbau etc. entspricht dem Baujahr des Objektes. Einzig im UG wurden kleinere Renovierungsarbeiten vorgenommen.
Veränderung der Restnutzungsdauer	Entsprechend dem vorgefundenen Ausbaugrad und Zustand des Gebäudes schätze ich das fiktive Baujahr für die Bewertung auf 1966, dies bedeutet eine Verlängerung der Gesamt-Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer um 0 Jahre

Bau- und Unterhaltungszustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht erkennbare Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bezgl. der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile) können nicht berücksichtigt werden. Die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein. Ebenso wird die bauaufsichtliche Genehmigung aller Gebäudeteile unterstellt.

Belichtungs-verhältnisse	<ul style="list-style-type: none">• Befriedigende Belichtungsverhältnisse, tlw. ohne ausreichende Belichtung• Keine wesentlichen erkennbar.
Wirtschaftliche Minderung	
Wirtschaftliche Grundrisslösung	<ul style="list-style-type: none">• Die Einteilung des Gebäudes entspricht dem Standard des Baujahres.
Aussenanlagen	<ul style="list-style-type: none">• Hausanschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen• Bodenbefestigungen• Einfriedigungen• Gartenbepflanzungen
Bauschäden und -mängel	<ul style="list-style-type: none">• Das Gebäude befindet sich in einem, dem Alter entsprechenden Zustand.
Instandhaltungs-rückstau	<ul style="list-style-type: none">• Vorhandene Abdeckungen von Wänden, Decken, Böden und ähnlichen Flächen wurden nicht entfernt. Bauelemente, wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung etc., wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Auch über Baumängel, Bauschäden wie z.B. Rohrleitungsfrass oder sonstige Schäden, entstanden durch Schädlinge oder optisch nicht zu sehende Alterungen kann nichts ausgesagt werden. Konkrete Aussagen hierüber können nur von spezialisierten Fach-Firmen bzw. Sachverständigen getroffen werden.

Energiebedarfsausweis

Ein Energiebedarfsausweis (Energiepass) für das Gebäude oder Teile desselben gem. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) hat nicht vorgelegen.

Ergänzende Baubeschreibung *Die Hauptwohnung ist unbewohnt. Dauer der Unbewohntheit konnte nicht eruiert werden.* **Die Einliegerwohnung im Untergeschoss wurde vor kurzem renoviert. Ob in diesem Zusammenhang die Installationen erneuert wurden, konnte nicht eruiert werden.** *Die Einliegerwohnung sieht bewohnt aus.* **Die Hauptwohnung wurde begonnen zu renovieren.** *Teilweise waren die Tapeten schon abgerissen.* **Die Fußböden und die Ausstattung des Badezimmers entsprechen dem Alter nach dem Baujahr des Objektes.** *Im Gäste-WC war beim Ortstermin ein Leitungswasserschaden erkennbar. Dieser war behoben aber noch nicht endgültig wiederhergestellt.* **Die Außenfassade besteht aus Faserzementplatten dem Baujahr entsprechend.** *Die Dachkonstruktion ist nicht gedämmt. Die Unterspannbahn hat die technische Lebensdauer überschritten.* **Die Außenanlagen waren beim OT nicht gepflegt.** *Für den Rückbau der nicht genehmigten Bauteile wird ein Wertansatz abgezogen, die in diesem Bereich vorhandenen Schäden somit nicht zusätzlich bewertet.*

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen analog der SW-RL, Anlage 4

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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 anzsetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	anzu-setzen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	0,3
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	
Modernisierung von Bädern	2,0	0,3
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0	0,3
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	
Summe der Punkte		0,9

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	Punkte
nicht modernisiert	$\leq 1,0$
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4,0
mittlerer Modernisierungsgrad	8,0
überwiegend modernisiert	13,0
umfassend modernisiert	$\geq 18,0$

2 Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30-80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet worden.

Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel

$$a \times \frac{100}{GND} \quad x \text{ Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{GND}{100}$$

mit folgenden Werten für a, b und c berechnet wird.

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter (%) von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus
 Alter / GND x 100

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1	4	8	13	≥18
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥70	11	19	28	38	49

Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen

Allgemeine Verfahrensanwendungen

Die Bewertung der baulichen und der sonstigen Anlagen erfolgt nach den unter 'Vorbemerkungen' aufgeführten Vorschriften, und ist weitgehend in der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

§ 8 ImmoWertV: Ermittlung des Verkehrswertes

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§15) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16), das Ertragswertverfahren (§§17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Geflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Dritter Abschnitt ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1: Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§ 15 Ermittlung des Vergleichswertes

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse ... oder Abweichungen ... sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Unterabschnitt 2: Ertragswertverfahren

§17 Ermittlung des Ertragswertes

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Untersabschnitt 3: Sachwertverfahren

§21 Ermittlung des Sachwertes

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§14 Abs. 2 Nr. 1) zu berücksichtigen.

Auswahlkriterien zur Wahl des Verfahrens

Beim **Vergleichswertverfahren** werden die Bewertungsmerkmale des Objektes mit denen von bereits verkauften Objekten verglichen. Dieses Verfahren ist in aller Regel in dieser Region nicht durchführbar, da es an ausreichenden Vergleichsmöglichkeiten aus der Kaufpreissammlung fehlt.

Das **Sachwertverfahren** ist bei Grundstücken, deren baulichen Anlagen nach Bauart und Ausstattung üblicherweise weder zur Vermietung bestimmt noch auf Erzielung einer Rendite ausgerichtet sind, für die Verkehrswertfindung von grundlegender Bedeutung.

Der Herstellungswert der Gebäude und besonderen Betriebseinrichtungen wird in der Regel über die Normalherstellungskosten eines Bezugsjahres und die entstehenden Baunebenkosten ermittelt.

Vom Herstellungswert sind Wertminderungen wegen Alters, Baumängel und Bauschäden sowie für sonstige wertbeeinflussende Merkmale Abzüge vorzunehmen, um den Wert der Gebäude und der sonstigen Betriebseinrichtungen zu erhalten.

Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen einem ordnungsgemässem Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Der Wert von Aussenanlagen und sonstigen Anlagen wird, so weit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen als pauschalierter Zeitwert ermittelt.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Das **Ertragswertverfahren** wird vorzugsweise bei Renditeobjekten (z.B. Miethäusern) angewandt. Es setzt voraus, dass eine nachhaltige erzielbare Miete gegeben ist. Vom jährlichen Rohertrag ist durch Abzug der Bewirtschaftungskosten der Reinertrag zu bilden. Dieser wiederum ist um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der sich so bereinigte Reinertrag ist für die Zeit der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

Entscheidend für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktgerechte Ansatz des Liegenschaftszinses. Dieser Zinssatz wird der einschlägigen Literatur bzw. örtlichen Untersuchungen entnommen; er ist nicht vergleichbar mit dem Zinssatz einer Kapitalanlage.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert, so weit nicht die besonderen Regelungen des § 20 der WertV anzuwenden sind.

Die nach den beschriebenen Verfahren ermittelten Werte sind Ausgangswerte. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein als Einfamilienhaus genutztes Wohngebäude. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen 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. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z. B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich aus folgenden Komponenten:

Bodenwert
+ Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Korrektur wegen Gebäudealter
- Korrektur wegen Baumängel oder Bauschäden
± Korrektur wegen sonstiger Umstände
= Sachwert
± Marktanpassung
= Verkehrswert

Hinweis:

Bei den nachfolgenden Kalkulationen sind im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten Werten zu geringen Abweichungen führen.

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Erläuterung der verwendeten Begriffe in den nachfolgenden Berechnungen des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Im Sachwertverfahren werden die folgenden Kostenarten unterschieden:

- Herstellungskosten der Gebäude
- Herstellungskosten der besonderen Betriebseinrichtungen
- Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
- Baunebenkosten

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden gem. den NHK2010 ermittelt. Diese Werte sind im Erlasses des Bundes-Ministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlicht. Hierbei werden entsprechend dem Gebäudetyp, Baujahr, Ausstattung tabellarisch Werte ausgelesen und bezüglich Bundesland, Einwohnerzahl, Wohnungsgröße usw. durch festgelegte Faktoren korrigiert.

Baunebenkosten (BNK)

Gem. § 22 Abs. 2 ImmoWertV gehören zu den Normalherstellungskosten auch die Baunebenkosten. Das sind Kosten, die während der Herstellung eines Gebäudes zusätzlich zu den eigentlichen Baukosten anfallen und die deshalb nicht bereits in den Baukostentabellen berücksichtigt sind. Zu den Baunebenkosten gehören nach § 22 Abs. 2 ImmoWertV "insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die NHK 2000 geben zu jedem Gebäudetyp einen Erfahrungssatz vor. Sie betragen je nach Gebäudeart und Ausstattung 8 bis 20%. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten eingepreist.

Alterswertabschreibung

(§23) ImmoWertV: Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wertminderung infolge Baumängel/-schäden

Die hier angegebenen Baumängel/-schäden entsprechen nicht ausschließlich dem Begriff "Baumangel" gem. Baurecht.

Gem. § 633 Abs. 1 BGB spricht man von "Baumangel" bzw. resultierendem "Mangelfolgeschaden", wenn fehlerhafte Planung, Bauausführung oder mangelhafte Baustoffe erkennbar sind.

Von Bauschaden spricht man hingegen bei folgenden Ursachen:

- Baumangel bzw. Mangelfolgeschaden
- gewaltsame Einwirkung von außen (Sturm, Hagel, Feuer, etc.)
- nicht ordnungsgemäße oder unterlassene Instandhaltung

Die Baumängel/Bauschäden sind in der jeweiligen Baubeschreibung unter 'Baulicher Zustand' aufgeführt. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen instandgehaltenen Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Marktanpassung

Zur Notwendigkeit einer Marktanpassung:

Der zunächst rein kostenorientierte Sachwert (bis hierher deshalb auch "vorläufiger Sachwert" genannt) soll zu einer Verkehrswertangabe führen. Der Verkehrswert ist jedoch eine Preisprognose und stellt die Beziehung zwischen dem Objekt und dem Subjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über einen zu erzielenden Preis her.

Die Ergebnisse der Wertberechnungen der einzelnen Verfahren sind in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Deshalb wird das Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasst. Hierbei sind die Marktuntersuchungen durch belegbare Analysen des Grundstücksmarktes erforderlich. Sie liegen in aller Regel in Form eines Marktberichtes des Gutachterausschusses vor.

Liegt dieser nicht vor, kann auf eine bundesweit durchgeföhrten Kaufpreis-Analyse über Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung der die jeweiligen Objektart und Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgrösse zurückgegriffen werden.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes.

Eine Anpassung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens ist nicht erforderlich, da die Marktmechanismen im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete und des Liegenschaftszinses ausreichend berücksichtigt sind.

Ermittlung der Normalherstellungskosten

auf der Basis 2010 = 100

aus den Tabellen NHK 2010 mit evtl. Anlehnung gemäss des Erlasses des Bundes-
Ministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (siehe
auch Basiswerte vor der jeweiligen Sachwertberechnung)

Ausgangswert NHK2010

wird abgeleitet auf der Grundlage der Ausstattungsstandards aus der Tabelle des oben angesprochenen Erlasses.

Korrekturfaktoren

Gegebenfalls sind entsprechend des Gebäudetypes Korrekturfaktoren angegeben.

Ausstattung

Die Ausstattungsstandards sind den einzelnen Gebäudetypen zuzuordnen. Die Einteilung geschieht in bis zu fünf Stufen, mit Wägungsanteilen.

vorläufige Normal-Herstellungskosten

Berechnung der objektbezogenen NHK 2010 einschl. MWSt inklusive Baunebenkosten.

Bemerkungen

Merkmale und Faktoren, die bei der hier durchgeföhrten Bewertung keine Gültigkeit haben bzw. nicht zutreffen, sind mit 1,00 angesetzt und bleiben somit ohne Einfluss auf die Herstellungskosten.

Die hier ermittelten Werte sind Durchschnittswerte; sie werden für die einzelnen Bauabschnitte je nach Gestaltung und Ausstattung modifiziert angewendet. Die Preiswendung findet nicht oder nur vergleichsweise statt, wenn das Gebäude nicht eindeutig mit der Baubeschreibung der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) identifizierbar ist.

Alter Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr der baulichen Anlage. Ist das Baujahr nicht bekannt und nicht ermittelbar, wird ein fiktives Baujahr eingeschätzt.

übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Entsprechend des Baujahres, des Zustandes der verwendeten Baustoffe, sowie der Bauart unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit wird die Gesamt-Nutzungsdauer gemäss der Anlage 3 der SW-RL in nachfolgende Berechnungen eingeföhrt.

Bei älteren Gebäuden kann ein fiktives Alter in die Berechnung eingeföhrt werden, wobei es allgemein bei der altersbedingten Wertminderung auf das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer ankommt.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt sich hiernach aus dem Alter bzw. dem fiktiven Alter und der Gesamt-Nutzungsdauer.

Wurden durchgreifende Modernisierungsmassnahmen und grössere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, oder sind diese unterlassen worden, kann die Restnutzungsdauer dementsprechend verändert werden. Es wird dadurch ein fiktives Baujahr ermittelt.

Damit stellt sich oftmals ein derartiges Objekt jünger bzw. älter dar, als es seinem tatsächlichen Baujahr entspricht.

Bei derartigen Gebäuden kann also ein fiktives Alter in die Berechnung eingeführt werden, wobei es allgemein bei der altersbedingten Wertminderung auf das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer ankommt.

Bei Modernisierungen wird beachtet, dass diese durchgreifend sind und sich auf die wichtigsten Bestandteile der baulichen Anlagen, z.B. Mauer, Decken, Treppen, Dach und Aussenputz, sowie Wärmedämmung, beziehen. Die Erneuerung von Ausbauelementen bewirkt in der Regel keine wesentliche Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Für die weiteren Bauteile bzw. Gebäude sind die Gesamtnutzungsdauern und das jeweilige Alter den nachfolgenden Berechnungen zu entnehmen.

Garagen und massive Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut sind, teilen üblicherweise das Schicksal des Haupt-Gebäudes, hierbei wird die Gesamtnutzungsdauer, als auch die Restnutzungsdauer und somit auch das Bewertungsbaujahr mit dem Hauptgebäude gleichgesetzt.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile sind Bauteile der Aufbauten, die im Rahmen der Berechnung des umbauten Raumes oder des Brutto-Rauminhaltes (BRI) bzw. der Brutto-Grundfläche (BGF) nicht erfasst werden.

Diese baulichen Anlagen werden im Rahmen der Bewertung der Aussenanlagen bzw. in der Sachwertberechnung als Zulage aufgeführt

Alterswertabschreibung

Die Alterswertminderung wird nach den Wertermittlungsrichtlinien in Verbindung mit § 23 ImmoWertV in der Regel linear bestimmt.

Für eine lineare Abschreibung wird die Alterswertabschreibung nach folgender Formel berechnet:

$$100 \quad x \quad 58 \quad / \quad 70 \quad = \quad 82,9 \%$$

In begründeten Ausnahmefällen wird die Alterswertminderung nach folgenden Verfahren ermittelt.

Nach der Ross'schen Tabelle Seite 142 und 143 der 23. Aufl. Ross/ Brachmann und der Anlage 8 der WertR 2006 in der Fassung vom 01. Juli 2006 errechnet sich die Wertabschreibung 'Ross' nach der Formel:

$$100 \times \left(\frac{58^2}{70^2} + \frac{58}{70} \right) \times 0,5 = 75,8 \%$$

Für eine nachlässige Instandhaltung wird die Alterswertabschreibung nach folgender Formel berechnet:

$$40 \times (3 \times 58 / 70 - 58 / 70) = 72,0 \%$$

Index

Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden beträgt der Index auf der (Basis 2015 = 100) am Wertermittlungsstichtag: 143,6 Punkte

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines Computerunterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext an verschiedenen Stellen Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

Ermittlung des Ausstattungsstandards für :

Einfamilienwohnhaus

Einfamilienhaus freistehend
Gebäudeart 1.02
Keller, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Anwendung der Werte gem. Sachwertrichtlinie SW-RL, Anlage 2

**Ermittlung des Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
 Doppelhäuser und Reihenhäuser**

Standardmerkmal	Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,0						23
Dächer		1,0					15
Außentüren und Fenster		1,0					11
Innenwände und -türen		1,0					11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5				11
Fußböden		1,0					5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5				9
Heizung		1,0					9
Sonstige technische Ausstattung	1,0						6

Kostenkennwert für Gebäudeart 1.02	545	605	695	840	1.050
---------------------------------------	------------	------------	------------	------------	--------------

Außenwände	1,0 * 23% * 545 €/m ² BGF	125
Dächer	1,0 * 15% * 605 €/m ² BGF	91
Außentüren und Fenster	1,0 * 11% * 605 €/m ² BGF	67
Innenwände und -türen	1,0 * 11% * 605 €/m ² BGF	67
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 * 11% * 605 €/m ² BGF 0,5 * 11% * 695 €/m ² BGF	72
Fußböden	1,0 * 5% * 605 €/m ² BGF	30
Sanitäreinrichtungen	0,5 * 9% * 605 €/m ² BGF 0,5 * 9% * 695 €/m ² BGF	59
Heizung	1,0 * 9% * 605 €/m ² BGF	54
Sonstige technische Ausstattung	1,0 * 6% * 545 €/m ² BGF	33
	Kostenkennwert für Gebäudeart 1.02	598 €/m² BGF

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :

Einfamilienwohnhaus

Basiswerte

Auf Grund der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bauausführung, deren wesentliche Punkte in der Baubeschreibung erfasst sind, in Verbindung mit der in den Vorbemerkungen aufgeführten Literatur, werden nachfolgende Normalherstellungskosten für angemessen gehalten

Typ Nr. :	1.02	Wert gem. Standardstufe und ggls. Wägung	=	598	€/qm
-----------	------	--	---	-----	------

eingesetzt werden: bei einem Index 2015 = 100 = 598 €/qm

ansetzbare Fläche (BGF) Brutto-Grund-Fläche (BGF) = 237 qm

Alter (siehe Baubeschreibung) = 58 Jahre

übliche Gesamt-Nutzungsdauer = 70 Jahre

Berechnung

Einfamilienwohnhaus	.	598 €/qm	=	141.726 €
---------------------	---	----------	---	-----------

Herstellungswert bei einem Index 2015 = 100 = 141.726 €

Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 143,6 Punkte = 203.547 €

Wertminderung infolge Alter (bei linearer Abschreibung)
gemäss der Formel

100 x 58 / 70 = 82,9 % = 168.653 €

mängelfreier Bauwert = 34.894 €

Wertminderung Baumängel/Bauschäden =

mängelfreier Bauwert = 34.894 €
Wirtschaftliche Wertminderung

Bauwert : = 34.894 €

zur Rundung : = 106 €

vorläufiger Sachwert : Einfamilienwohnhaus = 35.000 €

Wertermittlung der Aussenanlagen

Gebäude können auf Grundstücken mit baulichen Anlagen stehen, zum Beispiel:

- Einfriedungen
- Aufschüttungen
- Mauern
- Gartenhäuser
- Kinderspielanlagen
- Teiche
- befestigte Wege
- Abwasserkanäle
- Leitungen etc.

Derartige Anlagen sind in der Regel ebenfalls nicht durch die Normalherstellungskosten erfasst.

Sie sind auch nicht - wie oftmals der vorhandene Aufwuchs - im Bodenwert enthalten.

Deswegen müssen ihre Herstellungskosten neben den Herstellungskosten des eigentlichen Gebäudes und der besonderen Betriebseinrichtungen gesondert ermittelt werden. Dazu bieten sich drei unterschiedliche Wege an:

- Recherche in der einschlägigen Literatur (zum Beispiel im Kapitel 5.2.3.3 der Gruppe 5) bzw. im Internet
- Einholen von Kostenanschlägen bei einschlägigen Herstellern
- Pauschalierung der Kosten mit einem Prozentsatz auf den bisherigen Zwischenwert wie nachstehend:

bei Aussenanlagen einfacher Ausführung	3 Prozent
bei Aussenanlagen mittlerer Ausführung	4 Prozent
bei Aussenanlagen gehobener Ausführung	5 Prozent

Quelle: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Sommer/Kröll/Piehler; Haufe Verlag 2007

Bei vorliegendem Fall werden die Aussenanlagen pauschal mit einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude bewertet:

Herstellungskosten am Bewertungsstichtag für Einfamilienwohnhaus 203.547 €

Summe der Herstellungswerte am Bewertungsstichtag 203.547 €

Herstellungswert der Aussenanlagen am Bewertungsstichtag
bei Aussenanlagen mittlerer Ausführung **3 Prozent** 6.106 €

Für die Alterswertminderung der Aussenanlagen wird der Grundsatz angewendet, dass die Aussenanlagen üblicherweise das Schicksal des Hauptgebäudes teilen, hierbei wird die Gesamtnutzungsdauer, als auch die Restnutzungsdauer und somit auch das Bewertungsbaujahr mit dem Hauptgebäude gleichgesetzt. siehe Einfamilienwohnhaus

Wertminderung infolge Alter (bei linearer Abschreibung)
gemäß der Formel

$$\begin{array}{ccccccc} 100 & \times & 58 & / & 70 & = & 82,9 \% \\ & & & & & & = \\ & & & & & & 5.059 \text{ €} \\ & & & & & & \\ & & & & & & = \\ & & & & & & 1.047 \text{ €} \end{array}$$

Zeitwert der Aussenanlagen : Zeitwert gerundet = 1.000 €

Zusammenfassung der Sachwerte

Sachwert der baulichen Anlagen	=	
Einfamilienwohnhaus	=	35.000 €
Zeitwert der baulichen Anlagen	=	35.000 €
Zeitwert der Aussenanlagen (pauschaliert)	=	1.000 €
zuzüglich Bodenwert	=	74.000 €
vorläufiger Sachwert	=	110.000 €

Marktanpassung

Gemäss § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dieser Vorgang wird im allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder Markt-Anpassung bezeichnet.

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist ein Wert, der sich grösstenteils an den Gesamt-Herstellungskosten von Bauteilen zuzügl. Bodenwert, aber nicht unmittelbar am Marktgeschehen orientiert.

Ziel aller in derImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis, zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit den hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Marktanpassungsfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Anpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwert" (Substanzwerte). Er wird - gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Wohnhausgrundstücke) anders als für Geschäftsgrundstücke) und Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) - durch Gegenbewertung von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Gemäss dem aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses sind diesbezüglich Untersuchungen vorgenommen worden.

Nach Auswertungen einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen gleich oder ähnlich gelagerter Grundstücke aus der jüngsten Zeit haben sich tlw. erheblich vom Sachwert abweichende Verkehrswerte ergeben.

Aus diesem Grunde muss der errechnete Sachwert mit Hilfe einer Anpassung an die derzeit herrschende Marktlage angeglichen werden.

Im letzten Marktbericht des Gutachterausschusses in Gummersbach wurden nachfolgend aufgeführte Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Bodenrichtwertniveau (€/qm)

2024	Sachwert	Doppel-/Reihenh.	freistehende Ein- Zweifam.h.	
		80-230	bis 139	ab 140
	125.000 €	37 %		
	150.000 €	34 %	29 %	
	175.000 €	31 %	24 %	
	200.000 €	29 %	20 %	24 %
	225.000 €	27 %	16 %	21 %
	250.000 €	25 %	13 %	18 %
	275.000 €	23 %	10 %	15 %
	300.000 €	22 %	7 %	12 %
	325.000 €	21 %	5 %	10 %
	350.000 €	19 %	2 %	7 %
	375.000 €	18 %		5 %
	400.000 €	17 %	-2 %	3 %
	425.000 €		-4 %	1 %
	450.000 €		-6 %	
	475.000 €		-7 %	-2 %
	500.000 €		-9 %	-4 %
	525.000 €		-10 %	-5 %
	550.000 €		-12 %	-6 %
	575.000 €		-13 %	-8 %
	600.000 €			-9 %
	625.000 €			-10 %

Bei den Marktanpassungsfaktoren wurde vom Oberbergischen Kreis folgendes Berechnungsmodell zugrunde gelegt:

Berechnungsmodell der AGVGA-NRW:

- Normalherstellungskosten 2010
- Gebäudestandard (Anlage 2)
- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden (Anlage 4)
- Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen (Anlage 5)
- Baunebenkosten: in den NHK 2010 enthalten
- Baupreisindex: Statistisches Bundesamt (Bezugsjahr 2010)
- Bruttogrundfläche: DIN 277 (2005)
- Gesamtnutzungsdauer: i.d.R. 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear
- Außenanlagen: pauschal 4-6% vom Wert der baulichen Anlagen (i.d.R. 5%)
- Modernisierungsgrad: überwiegen 1 und 2 (nicht modernisierte Gebäude bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)
- besondere Bauteile (sofern nicht in BGF): "Erfahrungswerte für besondere Bauteile und besondere Einrichtungen" (Kleiber)
- sonstige bauliche Anlagen (sofern nicht in BGF): Werte aus dem Grundstücksmarktbericht oder eigener BGF-Ansatz (i.d.R. handelt es sich um Garagen oder Carports) es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt
- Baumängel / Bauschäden: objektbezogene Grundstücksgröße und an das Einzelobjekt angepasster Bodenrichtwert (Umrechnungskoeffizienten nach Kap. 9.4 oder Abstellung in Vorder- und Hinterland)
- Grundstücksfläche / Bodenwert:

Unter den gegebenen Umständen halte ich in Anlehnung an den aktuellen Marktbericht des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Grundstücks im Hinblick auf die z.Z. herrschende Marktlage einen Marktanpassungsfaktor von 0,71 für angemessen

vorläufiger Sachwert : = 110.000 € = 110.000 €
Baumängel / Bauschäden =

schadensfreier Sachwert = 110.000 €

Anpassung :
0,71 = 20% Anpassung x 110.000 € schadensfreier Sachwert = 22.000 €
Anpassungsfaktor

angepasster Sachwert = 132.000 €

zur Rundung :

an die örtlichen Marktverhältnisse angepasster Sachwert = 132.000 €

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Erläuterung der verwendeten Begriffe in den nachfolgenden Berechnungen des Ertragswertverfahrens

Das Ertragswertverfahren beruht auf der Kapitalisierung der monatlichen Mieteinnahmen des Objektes, welche um die Bewirtschaftungskosten und den Bodenverzinsungsbetrag bereinigt werden, unter Hinzuziehung des Bodenwertes.

Hier zunächst die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten:

Mietwert / Pachtwerte

Hier werden ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt, welche aus den örtlichen Mietspiegeln oder aus bekannt gewordenen Vergleichsmieten entnommen worden sind.

Reinertrag

Gem. §18 (1) ImmoWertV:

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§19).

Rohertrag

Gem. §18 (2) ImmoWertV:

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

sind die üblicherweise im langjährigen Durchschnitt aufzuwendenden Kosten eines Gebäudes. Sie setzen sich zusammen aus den Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und den Kosten für Mietausfall. Diese Kosten können in Einzelpositionen erfasst aber auch in einem Vomhundertsatz pauschaliert werden.

Gem. WertV sind dieses Kosten nach Erfahrungssätzen anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Liegenschaftszinssatz (LZ)

§14 (3) ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aus ihr und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Vervielfältiger.

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist die entscheidende Eingangsgröße im Ertragswertverfahren. Nachfolgend wird der LZ mittels mehrerer Quellen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz gem. Angabe des Gutachterausschusses

Im letzten Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Oberbergischen Kreises wurden folgende Angaben zum Liegenschaftszinssatz gemacht:

Gebäudeart 2024	LZ in %	Rohertrags- faktor in %	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten					RND/GND in Jahren	Gesch.- jahr/e					
				Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² Wf	Miete in €/m ²	tungskosten in %								
Einfamilienhäuser															
BRW bis 139€/m ²	0,70 %	32,3	184	154	2235	5,4	25,6	43/80	2023	2022-					
Standardabweichung	0,6	6,7		37	545	0,6	2,5	12							
Einfamilienhäuser															
BRW ab 140 €/m ²	0,70 %	35,4	110	155	2575	5,8	24,4	44/80	2023	2022-					
Standardabweichung	0,6	7,1		35	535	0,4	2,1	14							
Doppel- und Reihenhäuser															
0,90 %	34,4	52		135	2480	5,8	24,3	52/80	2023	2022-					
Standardabweichung	0,5	6,9		24	590	0,4	2,0	12							
Zweifamilienhäuser															
1,40 %	25,8	27		200	1847	5,5	24,8	38/80	2022-						
Standardabweichung	0,4	2,8		29	341	0,6	2,6	10	2023						

Gebäudeart 2024	LZ in %	Rohertrags- faktor in %	Anzahl der Fälle	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten					RND/GND in Jahren	Gesch.- jahr/e					
				Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² Wf	Miete in €/m ²	tungskosten in %								
Dreifamilienhs.															
2,00 %	21,6	20		238	1558	5,7	26,8	38/80	2023	2021-					
Standardabweichu	0,8	4,4		48	428	0,8	3,3	13							
Mehrfam häuser															
(inkl. gewerbl.															
Anteil bis 20%															
vom Rohertrag)															
3,10 %	17,6	19		477	1304	6,0	26,6	37/80	2023	2022					
Standardabweichu	1,3	4,1		179	358	0,7	2,4	14							
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli															
Anteil über 20 %)															
vom Rohertrag)															
5,2 **	14,4 **	14		339	999	5,6	25,0	40/80	2022	2018-					
Standardabweichu	2,1	4,7		111	368	0,7	1,5	8							

** aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur Vorbehalt zu verwenden

*** 2023 keine auswertbaren Kaufverträge

Ertragswertberechnung

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird eine nachhaltig erzielbare Miete angesetzt. Die nachhaltig erzielbare Miete ist vom Ansatz her nicht gleich der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete in Mietspiegeln wird aus den neuen Abschlüssen und den geänderten Bestandsmieten der letzten Jahre abgeleitet. Sie unterliegt damit auch konjunkturellen Schwankungen.

Die nachhaltig erzielbare Miete hingegen ist die Miete, die über die Restnutzungsdauer eines Objektes dauerhaft angenommen werden kann. In der nachhaltig erzielbaren Miete ist eine langfristige Entwicklung zu berücksichtigen. Kurzfristige Schwankungen, wie sie bei der ortsüblichen Miete auftreten können, sind in der nachhaltigen Miete nicht enthalten.

Unter Berücksichtigung der Lage, Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes werden nachfolgende Mietsätze für angemessen gehalten. Außerdem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzungen nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet sind, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Es handelt sich nachfolgend um Netto-Kalt-Mieten:

Die Wohn- bzw. Nutz-Flächen wurden nur wohnwertabhängig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt und können tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283,II BV und der Wohnflächenverordnung - WoFIV) abweichen. Sie können nicht zu vertraglichen und sonstigen rechtlichen Vereinbarungen herangezogen werden.

Gebäude Gebäudeteil	Gewerbliche Nutzung			Wohnnutzung		
	Gewerbe Fl.	GE-Miete	GE-Miete	Wohn-Fl.	Wohn-Miete	Wohn-Miete

Einfamilienwohnhaus

Untergeschoss
Erdgeschoss
Dachgeschoss

			51 qm	4,75 €/qm	242,25 €
			80 qm	5,25 €/qm	420,00 €

Einstellplätze
Garagen

			1 St	30,00 €/St	30,00 €

insgesamt insgesamt 131 qm Ø 5,28 €/qm

Summen

692,25 €

Rohertrag monatlich

692 €

Rohertrag jährlich

8.307 €

Gewerbe	Wohnen		
Übertrag : Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	5.296 €		
Vervielfältiger bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und dem gewählten Liegenschaftszinssatz nach folgender Rentenbarwertformel :			
$B_R = R_A \times \frac{q^n - 1 / q - 1}{q^n}$ $q = 1 + \frac{p}{100}$ ergibt $V =$			
Barwert der Zeitrente = B_R Rente pro Jahr = R_A Liegenschaftszinssatz = p Restnutzungsdauer = n			
entsprechend der Rentenbarwertformel:			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 12 Jahre Liegenschaftszinssatz = 0,70% Vervielfältiger $V \times 11,47$			
Gebäudeertragswert = 60.744 €			
Reinertragsanteil der baul. Anlagen x Vervielfältiger			
Anpassung durch % % Zu- oder Abschläge = <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td></td><td></td></tr></table> wegen :			
Ertragswert :	60.744 €		
Ertragswert der baulichen Anlagen (mängelfrei) =  60.744 € Abzug für Baumängel und Bauschäden (siehe auch Sachwertverfahren) =			
Ertragswert der baulichen Anlagen = 60.744 €			
<u>zuzüglich Bodenwert:</u> = 74.000 €			
Ertragswert = 134.744 €			
zur Rundung :	256 €		
Ertragswert des Objektes = 135.000 €			

Dem Ertragswertverfahren liegt für das Bewertungsobjekt eine nachhaltig erzielbare Miete, Bewirtschaftungskosten und eine objekt- bzw. markttypische Liegenschaftsverzinsung zu Grunde, die jeweils für sich bereits den Markt und das aktuelle Marktgeschehen, wiederspiegeln. Eine weitere darüber hinausgehende Marktanpassung gemäss der WertV ist daher nicht mehr erforderlich.

Plausibilitätsprüfung des Ertragswertes anhand von Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis des Kaufpreises zum marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag. Mittels der Rohertragsfaktoren ist somit eine überschlägige Berechnung des Verkehrswertes an Hand der Erträge eines jeweiligen Bewertungsobjektes möglich. Oft wird der so ermittelte Wert auch zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen. Folgende Rohertragsfaktoren einschließlich Standardabweichungen konnten aus Kaufverträgen abgeleitet werden. Werte siehe Tabelle oben.

Das hier zu bewertende Objekt ist in folgende Kategorie einzuordnen:

Einfamilienhaus Freistehend Region 2

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus folgenden Daten für dieses Objekt:

ermittelter Ertragswert:	135.000 €
ermittelter Jahresrohertrag:	8.307 €
Rohertragsfaktor für diese Objekt:	16
bei einer Restnutzungsdauer von:	12 Jahren

Begründung der Abweichung von den Angaben des Grundstücksmarktberichtes:

Augrund der kurzen Restnutzungsdauer gegenüber der Angabe im Grundstücksmarktbericht ist der Rohertragsfaktor geringer.

Verkehrswert

Der Sachwert beträgt	=	132.000 €
und der Ertragswert	=	135.000 €

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, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des Bewertungsfalles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zu beachten. Das Vergleichswertverfahren konnte für das Objekt nicht im Vordergrund stehen, da keine ausreichenden Vergleichswerte im fraglichen Zeitraum und in vergleichbarer Lage zur Verfügung stehen.

Da bei dem zu bewertenden Grundstück die Rendite nicht im Vordergrund steht, ist zur Verkehrswertfindung der Sachwert heranzuziehen.

Dies ist auch in der allgemeinen und gesunden Verkehrsauffassung begründet und in den einschlägigen Bewertungsleitlinien und allgemeinen Bewertungsgrundsätzen festgelegt.

Das mit fiktiven Mietsätzen durchgeführte Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall nur zur Unterstützung des Sachwertes

Berücksichtigung besonderer und weiterer Umstände durch Zu- und Abschläge:

Verkehrswert ohne besondere Umstände:	=	132.000 €
---------------------------------------	---	-----------

Auswirkung des Gesamteindruckes des Objektes	-10%	=	-13.200 €
--	------	---	-----------

Berücksichtigung weiterer Umstände:

Wertansatz für Rückbau nicht genehmigter Bauteile etc.	=	-30.000 €
--	---	-----------

Wert unter Berücksichtigung aller Bewertungsumstände :	=	88.800 €
--	---	----------

Auf Grund der oben durchgeführten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale und der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert des Grundstücks :

**Reenerland 30 in Drabenderhöhe
zum Stichtag : 15. 7. 2024**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien

auf : 90.000 €

i.W. NEUN - NULL - NULL - NULL - NULL - EURO

Ich versichere das vorstehende Gutachten parteilos und
ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfaßt zu haben.

Bergneustadt, den 19. 7. 2024

Der Sachverständige:

Anlagen: