

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

Grundstück mit Einfamilienhaus (Fachwerkhaus)

GEMARKUNG

Strombach

FLUR

10

FLURSTÜCK(E)

1860

ADRESSE

Schürweg 15

51643 Gummersbach

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

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

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

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

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

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

02. Juli 2024

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Gummersbach

Steinmüllerallee 1a
51653 Gummersbach

Verfahren Nr. 068 K 015/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche verwendete Literatur:

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	2. Juli 2024
2.	Wertermittlungsstichtag	2. Juli 2024
3.	Grundstücksfläche	687,00 m ²
4.	Bodenwert	96.626,55 €
5.	Wohnfläche	124,00 m ²
6.	Nutzfläche	70,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	198.652,95 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	9.882,98 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-30.000,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	179.000,00 €
	Verkehrswert	179.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren	7
2	Verkehrsanbindung	7
3	Lage im Stadtgebiet.....	8
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	10
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8	Augenblickliche Nutzung	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	14
10	Genehmigungsrechtliche Situation	14
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	15
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	17
E	BAULICHE ANLAGEN	18
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	18
2	Ausstattung	19
3	Baujahr	20
4	Gesamtnutzungsdauer	20
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	23
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	24
8	Außenanlagen	24
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	24
10	Bau und Unterhaltungszustand	25
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	27

F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	29
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	29
G	SACHWERTERMITTLUNG	31
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	31
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	34
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	37
4	Außenanlagen	38
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	39
6	(Vorläufiger) Sachwert	39
7	Marktanpassung	39
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag.....	42
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	43
10	Verkehrswert	45
H	PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE	46
1	Ertragswert Wohnhausgrundstück	46
I	VERKEHRSWERT	49
1	Schlussbestimmungen.....	50
J	ANLAGEN	51
1	Fotodokumentation	51
2	Zeichnungen und Pläne	57

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Gummersbach
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach
Geschäfts-Nr.: 068 K 015/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 02. Juli 2024 nahmen teil:

- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger
- Herr XXX, Eigentümer
- Frau XXX, Mieterin

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer bis auf den Spitzbodenraum vollständigen Innenbegehung. Das Objekt ist vermietet. **Der Eigentümer untersagte die Verwendung / Veröffentlichung von Innenfotos des Wohnhauses im Gutachten.**

3 Sachverständiger

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

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

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 17.05.2024, Aktenzeichen: 068 K 015/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

02. Juli 2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 02. Juli 2024 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmoWertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 03.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 06.06.2024
- Akteneinsicht Bauakte; Übermittlung vom 05.06.2024
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (05.04.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.05.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 31.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.05.2024
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 12.06.2024
- Mietpreisauskunft Oberbergischer Kreis

7 Zum Objekt:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Strombach der Stadt Gummersbach im Oberbergischen Kreis. Es besteht aus einem Flurstück. Dabei handelt es sich um ein Wohnhausgrundstück. Das Wohnhausgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von 687 m². Es ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus (Fachwerkhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Es handelt sich um eine ruhige, kleinstädtische Ortslage.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 124 m² Wohnfläche. Es sind weitere 70 m² Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Das Wohnhaus stammt aus der Errichtungszeit um 1900. Das Dach ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die Nordseite des Wohnhauses. Äußerlich ist das Wohnhaus in einem mäßigen Unterhaltungszustand; es wurden äußerlichen Schäden und Instandhaltungsstau festgestellt.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Baulasten vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war vorhanden, enthielt jedoch keine Flächenermittlungen oder Gebäudepläne. Für das Flurstück sind keine Belastungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden.

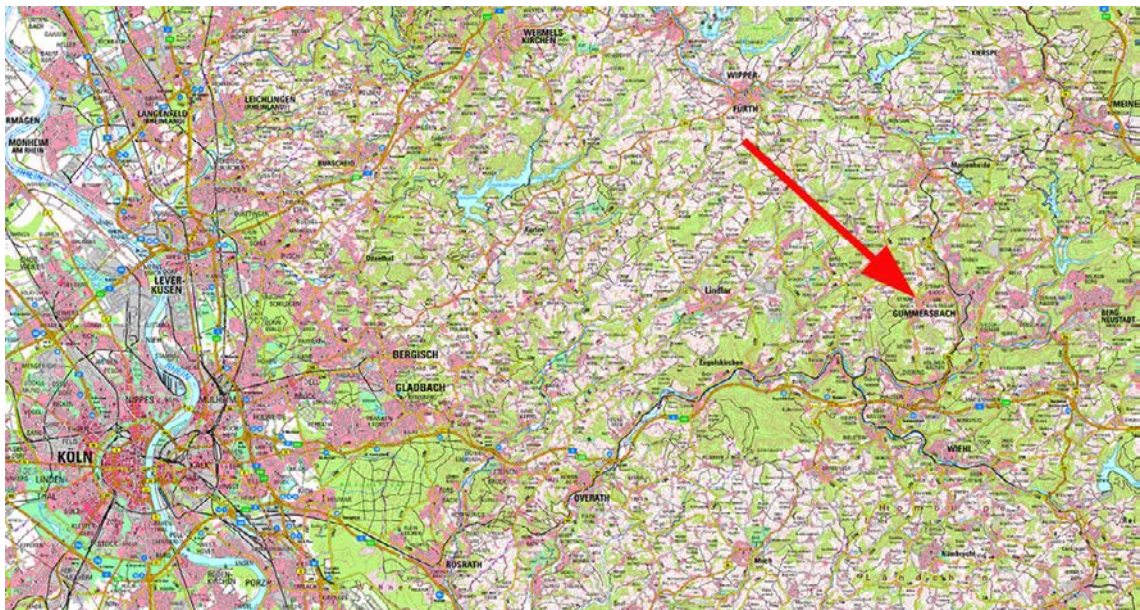
B LAGE

1 Standortfaktoren

Gummersbach

Gummersbach ist die Kreisstadt des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen. Heute ist Gummersbach ein Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis und für seinen Handball-Bundesligaverein, den VfL Gummersbach, bekannt. Gummersbach liegt im Bergischen Land, das von zahlreichen Wäldern und einigen Seen geprägt ist. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Lüdenscheid im Norden, Bergisch Gladbach im Westen, Remscheid im Nordwesten und Siegen im Südosten. Durch Gummersbach fließt die Agger, ein Nebenfluss der Sieg, die auch Namensgeberin der Aggertalsperre ist, eine weitere Talsperre, die für die Trinkwasserversorgung wichtige Genkeltalsperre, liegt teilweise auf Gummersbacher Gebiet.

Ausschnitt aus der DTK 100

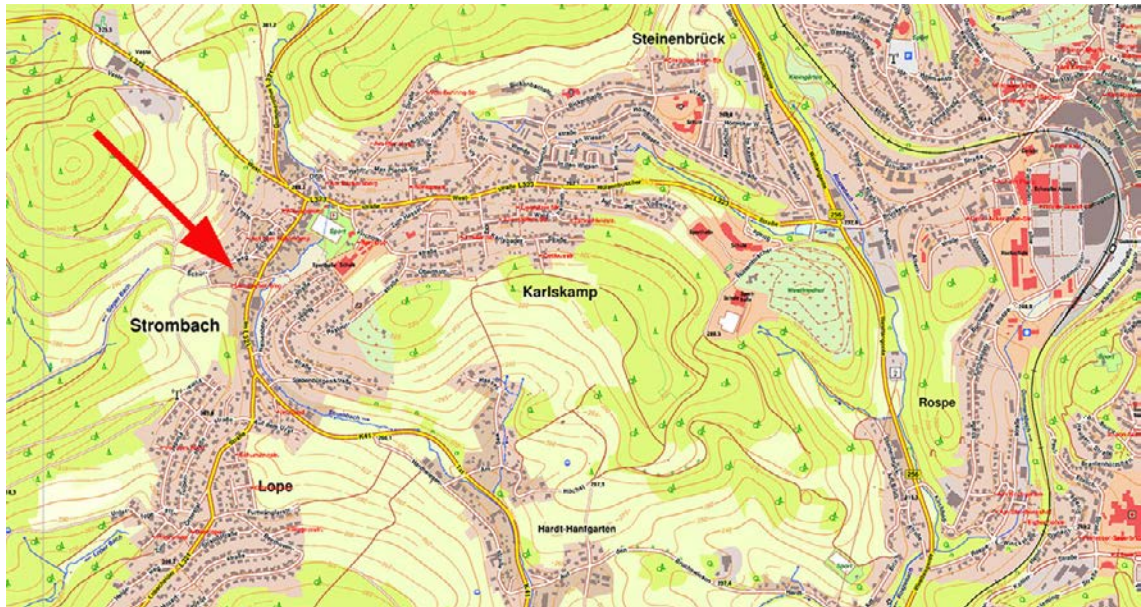


Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Verkehrsanbindung

Die größtenteils eingleisige Oberbergische Bahn (RB 25) verbindet den Bahnhof Gummersbach mit Köln und Lüdenscheid. In Lüdenscheid-Brügge besteht direkter Anschluss an die Regionalbahn 52 nach Hagen und Dortmund. Richtung Lüdenscheid verkehren die Bahnen stündlich. Richtung Köln wird montags bis freitags ein 30-Minuten-Takt gefahren. Die Reisezeit von Gummersbach bis zum Kölner Hauptbahnhof beträgt etwa 70 Minuten und nach Lüdenscheid 50 Minuten. Gummersbach ist über die Bundesautobahnen 4 und 45 sowie die Bundesstraßen 256 und 55 erschlossen. Von der A 4 aus erreicht man Gummersbach über drei Anschlussstellen Gummersbach, Engelskirchen und Reichshof/Bergneustadt und von der A 45 über die Anschlussstelle Meinerzhagen.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lage im Stadtgebiet

Strombach liegt westlich des Stadtzentrums von Gummersbach und ist mit seinen 2564 Einwohnern (Stand 31.12.2022) der fünftgrößte Stadtteil der Kreisstadt. Neben dem historischen Ortskern mit seinen z.T. jahrhundertealten Fachwerkhäusern sind in der jüngeren Vergangenheit mehrere Neubausiedlungen entstanden, die dem Ort zu seiner heutigen Größe verholfen haben. Neben verschiedenen Geschäften gibt es eine Schule, zwei Kindergärten und zahlreiche Handwerksbetriebe. Das Bewertungsgrundstück liegt im Nordwesten des Ortsteil in der Nähe des Ortsrands.

4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

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

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,10		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

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

C GRUNDSTÜCK

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

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einem Grundstück. Die Grundstücksgröße des Wohnhausgrundstücks beträgt 687 m². Der Zuschnitt ist unregelmäßig (rechteckig; seitlich abgestuft).

Flurstück Nr. 1860

Grundstückstiefe: i. M. ca. 40,00 m

Grundstücksbreite i.M. ca. 16,50 m

Grundstücksgröße: ca. 687 m²

Westlich und östlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Norden orientiert. Die Erschließungsstraße „Schürweg“ begrenzt das Grundstück nach Norden.

2 Kataster

Kleinräumige Lage der Grundstücke:

Gemeinde: Gummersbach

Gemarkung: Strombach

Flur: 10

Flurstück: 1860

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist durch eine Hanglage gekennzeichnet. Der südliche Gebäudesockel liegt frei. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich des Gebäudes durch eine hängige (Gefälle Richtung Süden) Grundstücksfläche aus.

5 Altlasten

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

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

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

Es liegt eine Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 06.06.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

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

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

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

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MD) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**.

Baureifes Land sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Schürweg“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Erdgas) über den „Schürweg“ erfolgt. Die Kanalschlüsse liegen vermutlich in der Straße „Lambacher Weg“ und verlaufen über das Nachbargrundstück dorthin. Die Straße „Schürweg“ ist schwach befahren. Sie verfügt in diesem Abschnitt lediglich über eine asphaltierte Fahrbahn ohne markierte Gehwege oder Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Stromversorgung des Wohnhauses erfolgt mittels Oberleitung.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gummersbach besteht für das Bewertungsgrundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für Wohnen (W) gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	dörfliches Mischgebiet (MD)	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Wohnhaus, eingeschossig, gewachsene Struktur	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.

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

Das aufstehende Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz. Das Nachbargebäude (Lambacher Weg 4; Nr. 131 der Denkmalliste) steht unter Denkmalschutz. Damit befindet sich das Bewertungsgrundstück **im Umfeld** eines Baudenkmals. Es kann vorkommen, dass bei Änderungen am Gebäude auch die Denkmalbehörden beteiligt werden.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus ausgebautem Satteldach bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche nicht vollständig aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

10 Genehmigungsrechtliche Situation

Das Gebäude ist vor Beginn der Archivierung von Baugesuchen / Genehmigungen entstanden bzw. gehörte vormals zu einem anderen Grundstück / Eigentümer, so dass solcherlei Archivunterlagen auf Nachfrage nicht mehr auffindbar waren.

Folgende Missstände liegen vor:

- Die Grenz- und Gebäudeabstände zum südlichen Nachbargrundstück Lambacher Weg 4, Flurstück Nr. 3010 sind nach heutiger Verordnungslage (Bauordnung NRW) nicht ausreichend. Es sind keine ausreichend tiefen Abstandsflächen vorhanden.
- Die Entsorgungsleitungen (Abwasserkanal) des Wohnhauses verlaufen laut Eigentümer über das Nachbargrundstück Flurstück Nr. 3010. Eine entsprechende Baulast oder ein Hinweis auf eine entsprechende Grunddienstbarkeit gibt es für das Bewertungsgrundstück nicht. Diese Darstellung widerspricht jedoch der Bescheinigung der Stadt Gummersbach, nachdem das Grundstück an den Mischwasserkanal im „Schürweg“ angeschlossen ist.
- Im heutigen Zustand besteht Bestandsschutz für das Gebäude. Sobald jedoch Änderungen, genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen oder Neuerrichtungen beantragt würden, würde die heutige Situation neu bewertet und es käme zu entsprechenden Auflagen zur Nachbesserung der Situation.

Hinweis:

Die oben beschriebenen Missstände führen bei einer zukünftigen geplanten Veränderung, Erweiterung, Beseitigung des heutigen Gebäudes zu entsprechenden Auflagen und Forderungen der Bauaufsichtsbehörden, weil der Bestandsschutz durch genehmigungspflichtige Vorhaben / Planungen wegfällt. Welche Auflagen im Einzelnen zu erwarten sind, kann hier im Vorfeld nicht abgeschätzt werden, weil dies von Art und Umfang der geplanten Maßnahme und dem Ermessen / der Kooperationsbereitschaft der Genehmigungsbehörden abhängt.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

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

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

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Gummersbach am 31.05.2024 mitgeteilt, dass zulasten der Bewertungsgrundstücke **keine** Baulasten vorhanden sind.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor, was die Stadt Gummersbach am 12.06.2024 schriftlich mitteilte.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Gummersbach teilte mit Auskunft vom 31.05.2024 mit, dass das Grundstück von der Straße „Schürweg“ erschlossen ist und die Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt ist**. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB fällt somit nicht mehr an. Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**. Das Grundstück **ist** an den Straßenkanal (Mischwasserkanal) im „Schürweg“ **angeschlossen**.

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

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

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Gummersbach im Blatt Nr. 851 im Grundbuch von Strombach geführt.

Blatt 851

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Gummersbach	Grundbuch von Strombach	Blatt 851

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Strombach	10	1860	Gebäude- und Freifläche	687 m ²
2					Schürweg 15	

Abteilung II des Grundbuchs enthielt zum Ausfertigungsdatum noch keinen Zwangsversteigerungsvermerk, weil der entsprechende Beschluss am 05.04.2024 erging und der zur Bewertung übersandte Grundbuchauszug noch am gleichen Tag erstellt wurde. Zwischenzeitlich dürfte der Vermerk nachgetragen sein.

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

E BAULICHE ANLAGEN

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

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Das eingeschossige, unterkellerte Wohnhaus mit Satteldach wurde um ca. 1900 errichtet. Die Bauform des Wohnhauses ist einfach und zweckmäßig. Die Konstruktion ist in Fachwerkbauweise auf einem massiv gemauerten Bruchsteinkeller mit gemauerten Tonnengewölben bzw. Holzbalkendecke ausgeführt. Ein Teil des Kellers (Gewölbedecke, kleine Stichbogenfenster) ist möglicherweise älter als das übrige Gebäude. Teile der Außenwand im hinteren (südlich orientierten) Kellerteil wirken vom Baualter her jünger als der sehr massive Kellerteil, der in den Hang gebaut wurde.

Die Außenwände (Erdgeschoss und Giebelfassaden) wurden nachträglich blechverkleidet. Aufgrund der Blechverkleidung ist das Fachwerk der Außenwände nicht mehr zu erkennen. Die Innendecken sind Holzbalkendecken.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Der Keller hat einen separaten Zugang über die Außenanlage. Der Hauseingang im Erdgeschoss ist von der Straße „Schürweg“ über einen Gartenweg zugänglich. Das Gebäude ist nicht barrierearm / barrierefrei zugänglich. Ein Kellerzugang über die Eingangsdiele wurde verschlossen. Der Keller ist nur über einen Außenzugang auf der Westseite des Hauses zugänglich.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen konventionelle Zuschnitte und Raumgestaltungen. Im Erdgeschoss liegen drei Wohnräume, eine Essküche und ein Badezimmer. Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer und ein Arbeitszimmer vorhanden. Die Dachspitze ist nicht ausgebaut. Insgesamt verfügt das Gebäude über erfreulich große Einzelräume, was untypisch für ältere Fachwerkbauten ist.

1.3 Funktionale Merkmale

Das Gebäude wurde seit seiner Errichtung mehrfach umgebaut. Im heutigen Zustand sind im Erdgeschoss zwei Durchgangszimmer vorhanden. Der verschlossene Kellerzugang führt zu weiteren Nachteilen bei der Nutzung des Gebäudes. Im Dachgeschoss wurden größere Flächen unter den Dachschrägen durch Abseitenwände abgetrennt. Insofern könnte durch Entfernen einiger dieser Wände weitere Wohnfläche im Dachgeschoss gewonnen werden.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Fachwerkaußenwände (Gefache vermutlich ausgemauert), Außenbekleidung (Verblechung) auf Lattung, keine oder nur sehr geringe Wärmedämmung		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Tondachpfannen auf Lattung, Unterspannbahn, vermutlich geringe Zwischensparrendämmung in Dachschrägen von Aufenthaltsräumen, Innenbekleidung		1,00			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	überwiegend Kunststofffenster unterschiedlicher Einbauzeiträume zwischen 1985 und 2000, Isolierverglasung, teilweise Rollläden in Aufsatzkästen, teilweise in nicht gedämmten Rollladenkästen		0,50	0,50		
4.	Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, Gefache ausgemauert, verputzt oder bekleidet, Innentüren aus Holz in Holzszargen aus unterschiedlichen Baujahren		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke über Erdgeschoss und Dachgeschoss (zum Spitzboden), Holzwangentreppen ohne Handläufe		1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	einfache PVC- und Laminatböden		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	2 Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Waschbecken, einfacher Standard		0,50	0,50		
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Gasbrennwerttherme, Kompaktheizkörper			1,00		
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	teilmodernisiert, wenige Schalter, Dosen und Lichtauslässe, elektrische WW-Durchlauferhitzer		1,00			

3 Baujahr

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde ca. 1900 errichtet. Damit liegt ein Gebäudealter von ca. 124 Jahren vor. Wie bereits beschrieben, könnte ein Teil des Kellers noch erheblich älter und ehemals ein Wirtschaftsgebäude eines größeren Gehöfts gewesen sein.

4 Gesamtnutzungsdauer

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

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

5.1 Modernisierungsgrad

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

Die im Folgenden gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers und wurden - wo möglich - vorort überprüft.

² Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Oberbergischer Kreis, S. 83

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)						4,00	0,00
	Einbau / Verbesserung WD							
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel	90%	0,45	2000	40	40%	2,00	0,77
	Verglasung	90%	0,45	2000	40	40%		
	Außentür	100%	0,10	2000	60	60%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	75%	0,40	1995	40	28%	2,00	0,64
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	75%	0,40	1995	40	28%		
	Gasleitungen, sonstige	100%	0,20	2015	40	78%		
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2015	30	70%	2,00	1,23
	Brenner	100%	0,20	2015	30	70%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	1995	50	42%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte*	100%	0,30	2001	40	43%	2,00	0,85
	Badmodernisierung Armaturen*	100%	0,20	2001	40	43%		
	Badmodernisierung Oberflächen*	100%	0,50	2001	40	43%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge						2,00	0,00
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
* bei uneinheitlichen Modernisierungszeitpunkten wird ein Mittel gebildet							20,00	3,49

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

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1900
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	0 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	> 100 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	3 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **20 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Größe der Wohnfläche wurde auf der Grundlage eine selbst vorgenommenen Grobmaßes des Wohnhauses (Erdgeschoss und Dachgeschoss), selbst erstellten Gebäudezeichnungen und eines digitalen Flächenabgriffs (CAD) bestimmt.

Die Genauigkeit ist für die Wertermittlung ausreichend, ersetzt jedoch nicht vermessungstechnische Gebäudeaufmaße z.B. im Rahmen einer amtlichen Wohnflächenberechnung oder Massenermittlung als Grundlage für die Ausschreibung von Baumaßnahmen am Gebäude.

Tab.-Nr. 07			
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)			
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche netto (Aufmaß)
1.	Diele	Erdgeschoss	6,01 m ²
2.	Badezimmer	Erdgeschoss	6,24 m ²
3.	Essküche	Erdgeschoss	17,04 m ²
4.	Wohnzimmer 1	Erdgeschoss	15,56 m ²
5.	Wohnzimmer 2	Erdgeschoss	14,88 m ²
6.	Wohnzimmer 3	Erdgeschoss	15,29 m ²
7.	Flur	Dachgeschoss	9,67 m ²
8.	Badezimmer	Dachgeschoss	3,68 m ²
9.	Schlafzimmer 1	Dachgeschoss	19,96 m ²
10.	Büro	Dachgeschoss	4,98 m ²
11.	Schlafzimmer 2	Dachgeschoss	10,92 m ²
SUMME		gerundet	124 m²

Die Gesamtwohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **124 m²** festgestellt.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **70 m²** Nutzfläche im Kellergeschoss zur Verfügung.

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

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

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.01	Kellergeschoss	92,3 m ²			92,3 m ²
2.			Erdgeschoss	92,3 m ²			92,3 m ²
3.			Dachgeschoss	92,3 m ²			92,3 m ²
				277 m ²	m ²	m ²	277 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.01	276,9 m ²	

8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen. Aufgrund der nicht ermöglichten Zugänglichkeit konnten über Art und Beschaffenheit der Außenanlagen in dem eingefriedeten Teil des Grundstückes keine Erkenntnisse gewonnen werden.

Grünflächen

Es sind einfach gestaltete begrünte Flächen vorhanden.

Befestigte Flächen

Es ist ein Gartenweg vorhanden.

Einfriedungen

Es sind uneinheitliche Grundstückseinfriedungen (Zäune) vorhanden.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

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

- Vordach Erdgeschoss, Hauseingang
- Fenstererker (2)
- Dachflächenfenster (2)

10 Bau und Unterhaltungszustand

Die Gebäudehülle (Fassaden, Holzbauteile, Dachanschlüsse, Ortgänge, Dachentwässerung) leidet unter Instandhaltungsstau oder ist in Teilen nur provisorisch instandgehalten worden. Die erkerartig nach außen erweiterten Fenster im Erdgeschoss sind in sehr schlechtem Zustand. Die Außenbekleidung ist schadhaft oder abgängig. Es ist kein Holzschutz vorhanden. Die Dämmung liegt teilweise offen und ist durchfeuchtet. Die Holzbekleidungen an Ortgängen und Traufen sind abgängig. Am Südgiebel sind am bereits verfaulten Ortgang Pfannen verrutscht oder heruntergefallen, so dass eine Schädigung des Dachstuhls durch eindringendes Regenwasser entweder schon vorliegt oder kurzfristig auftreten wird. Der Sockel wurde mit ungeeigneten Außenfarben gestrichen. Die Farbschicht löst sich flächig. Hier würde eine Entfernung der Farbschicht die ursprüngliche Bruchsteinoptik wieder freilegen und eine bessere natürliche Mauerwerksentfeuchtung wiederherstellen. Die Innenräume sind in einem akzeptablen Zustand, dürften aber in der kalten Jahreszeit nicht ausreichend beheizbar sein. Aufgrund der Fachwerkbauweise sind die Außenwände nur 14-18 cm stark. Es war nicht zu erkennen, ob unter der Blechbekleidung eine Wärmedämmung verbaut war. Der Innenausbau wirkt in an vielen Stellen unfachmännisch und provisorisch. Die Anforderungen des GEG 2024 dürften durch die Dämmung der Dachflächen über beheizten Wohnräumen nicht erreicht werden.

10.1 Zusammenfassung der nicht aufschiebbaren Instandsetzungskosten

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Gerüst für Instandsetzungsarbeiten	2.000,00 €
2.	Traufen- und Ortgangebekleidungen erneuern	5.000,00 €
3.	Dachentwässerung Provisorium beseitigen, Leitungsraben	1.000,00 €
4.	Sockelmauerwerk abstrahlen, Fugen instandsetzen	1.000,00 €
5.	Instandsetzung der Fenstererker, neue Konstruktion oder Rückbau zu konv. Fenstern	4.000,00 €
6.	Dachschrägendämmung, oberste Geschossdecke dämmen	13.000,00 €
7.	Beseitigung von Schäden am Dach	2.000,00 €
8.	Einbau fehlender Heizkörper in zwei Räumen	1.000,00 €
9.	Kleinreparaturen	1.000,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		30.000,00 €

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

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich.

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

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

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

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

(2)

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

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

(4)

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

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

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

(2)

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

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

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

(2)

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

(3)

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

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

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind geringfügig gedämmt (Zwischensparrendämmung).
- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Das Gebäude wird mittels Gasbrennwertheizung (15 KW) beheizt.
- Die Fenster sind isolierverglast (Standard uneinheitlich)

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

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

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

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

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

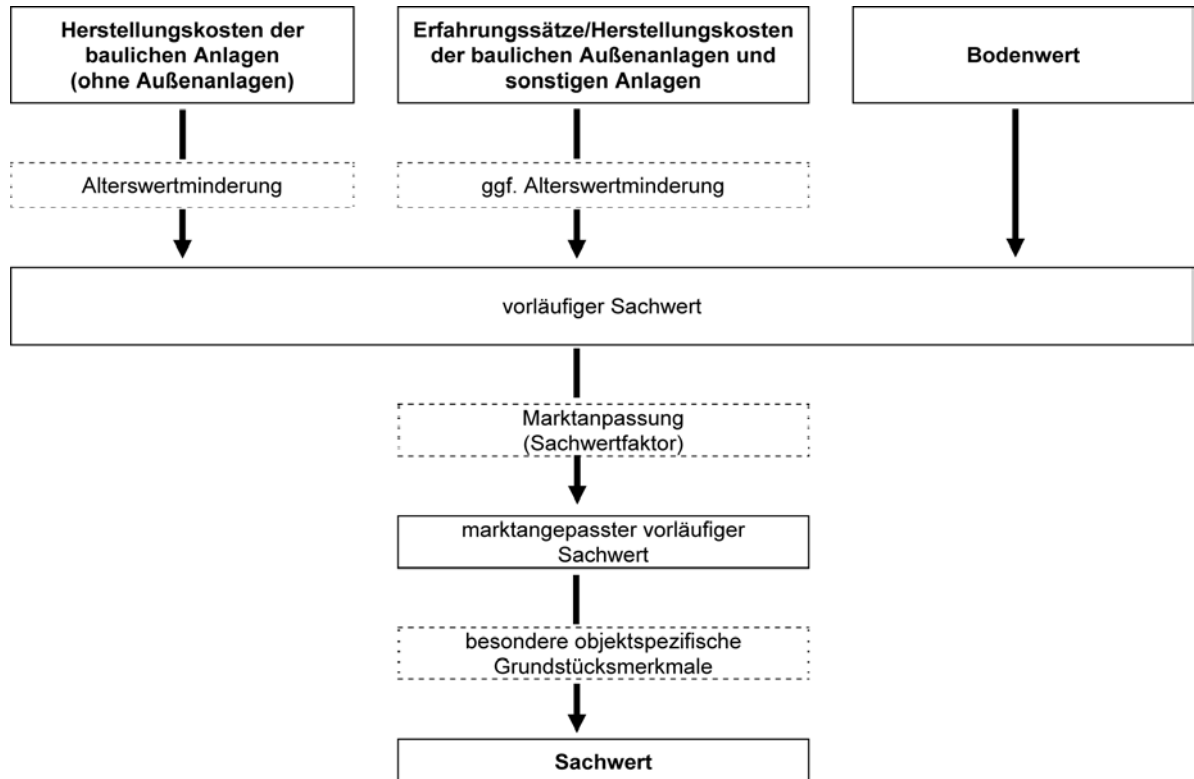
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

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

zu berechnen.

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

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

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

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

1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe der Bewertungsgrundstücke einen (zonalen) Bodenrichtwert von 145,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 802423 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Dorfgebiet (MD)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	600 m ²
4.	Grundstückstiefe	k. A.
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 1252623) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall erforderlich. Die Größenabweichung wird am Markt mit einem leichten Abschlag von 3% vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

Tab.-Nr. 10.2		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	145,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Größe	aus Marktbericht 0,97
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	140,65 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine gute Wohnlage in einem (klein)städtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	1860	beitragsfrei	Bauland	687,00 m ²	145,00 €/m ²	140,65 €	96.626,55 €
							96.626,55 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	687,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	96.626,55 €
3.	Liegenschaftszinssatz	0,80%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	773,01 €

1.5 Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht³. Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser bei Bodenrichtwerten ab 140 €/m² wird mit 0,7 % angegeben.

Im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung), wird ein Liegenschaftszinssatz von **0,8 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

³ Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Oberbergischer Kreis, S. 89

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

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

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

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

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

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

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

2.3 Gebäudestandard

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

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

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

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

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

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.⁴

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **277 m²** Gebäudetyp 1.01, freistehend, unterkellert, ermittelt.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **182,6** führt.

⁴ Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen - Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1		EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)		Einfamilienhaus					
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps								
1.	Art der Unterkellerung			voll unterkellert					
2.	Dachform			geneigtes Dach					
3.	Nutzbarkeit des Dachraums			voll nutzbar					
4.	Dachgeschoss			ausgebaut					
5.	Anzahl der Vollgeschosse			ein Vollgeschoss					
6.	Bauweise			freistehend					
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)			1.01						
Standardstufen									
1		2		3		4		5	
655,00 €/m ²		725,00 €/m ²		835,00 €/m ²		1.005,00 €/m ²		1.260,00 €/m ²	

2.7 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.2		ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS					Einfamilienhaus		
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis	
		1	2	3	4	5			
1.	Außenwände		1,00				23%	166,75 €/m ²	
2.	Dächer		1,00				15%	108,75 €/m ²	
3.	Außentüren und Fenster		0,50	0,50			11%	85,80 €/m ²	
4.	Innenwände und -türen		1,00				11%	79,75 €/m ²	
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	79,75 €/m ²	
6.	Fußböden		1,00				5%	36,25 €/m ²	
7.	Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9%	70,20 €/m ²	
8.	Heizung			1,00			9%	75,15 €/m ²	
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	43,50 €/m ²	
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							745,90 €/m²		
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)									

2.8 Sonstige Korrekturfaktoren

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

Kein Ansatz

2.9 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.3					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus	745,90 €/m ²	277 m ²	181,2	374.343,01 €
					374.343,01 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

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

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E5.2 mit **20 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

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

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

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

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	20 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	75%
5.	Alterswertminderung	-279.231,81 €
gemäß ImmowertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 75 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

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

Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert mit 4-6% an. Es sind Erfahrungswerte zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden **5% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13		
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN		
1.	NHK des Gebäudes	374.343,01 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten)	4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen	5%
Enthaltene Bauteile:		
Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)		
Hofflächen (befestigte Flächen)		
Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)		
Sonstige bauliche Außenanlagen		
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen	18.717,15 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-13.961,59 €
Zeitwert der Außenanlagen		4.755,56 €
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)		

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Vordächer	Hauszugang, Eingang Keller	1.500 €	75%	381,11 €
2.	Gebäudetechnik	Sat-Anlage	500 €	75%	127,04 €
3.	Sonderausstattung	2 Fenstererker	4.000 €	75%	1.016,30 €
4.	Dachflächenfenster	2 Stück	2.500 €	75%	635,19 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					2.159,64 €
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24</small>					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	374.343,01 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-279.231,81 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	95.111,20 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	4.755,56 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	2.159,64 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	96.626,55 €
Vorläufiger Sachwert		198.652,95 €

7 Marktanpassung

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

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

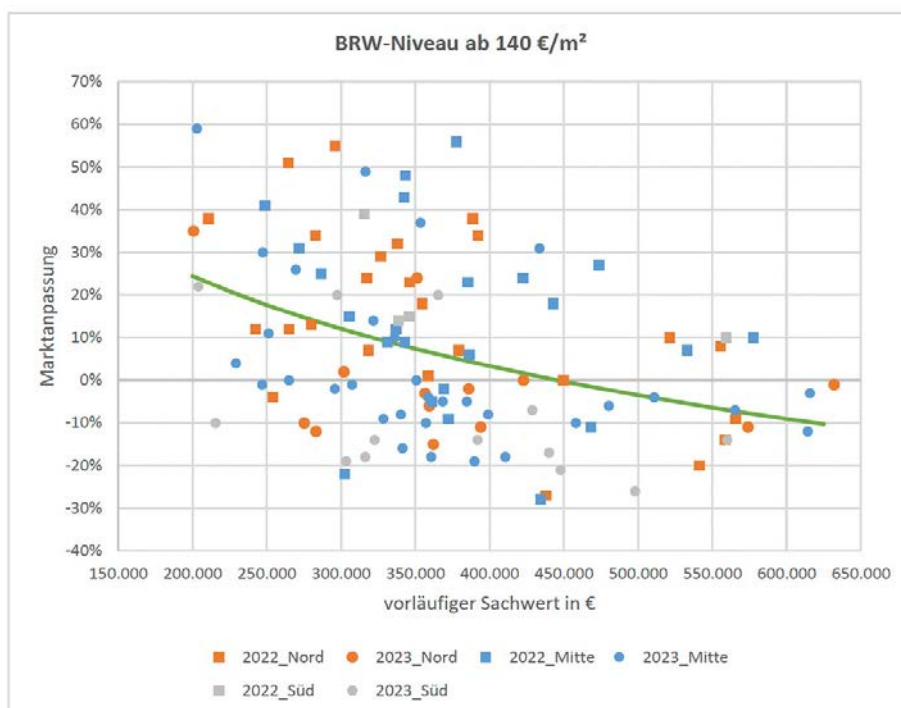
Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder

ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

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

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁵ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei einem Bodenrichtwert ab 140 €/m² bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 200.000,00 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,24**. Bei Betrachtung der Einzelverkäufe nach Kaufzeitpunkt und regionaler Verteilung wird klar, dass der durchschnittliche Sachwertfaktor, der kreisweit für die Jahre 2022 und 2023 gilt, nicht brauchbar ist. Relevant für die vorliegende Betrachtung sind die **blau-runden** Kauffälle des Diagramms. Die meisten Kauffälle liegen etwa 10% - 15% unter dem Durchschnittswert (**grüne Kurve**) liegen:



⁵ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Oberbergischer Kreis, S. 84, 86

Es wird daher ein modifizierter Sachwertfaktor von 1,10 für die weitere Betrachtung berücksichtigt. Zur Abwägung und Abgleichung mit den konkreten Objektmerkmalen wird von einer Spanne von 1,00 -1,20 ausgegangen.

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	im Preissegment überdurchschnittliche Nachfrage		0,05	0,05	10%
2.	Interessentengruppe	im Preissegment überdurchschnittlich			0,05	5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	unterdurchschnittlich	0,10	0,05		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	günstig, eventuell Baulandreserve		0,05	0,10	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	durchschnittlich		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	nah, fußläufig			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich		0,10		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich		0,05		5%
9.	zugehöriger Stellplatz	2 Stellplätze		0,10		10%
10.	Modernisierungserfordernis	überdurchschnittlich	0,10	0,05		15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag / Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,01	Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	1,00 bis 1,20	1,10
Vorläufiger Sachwertfaktor		1,11
Zusätzliche Markt Anpassung wegen Marktentwicklung (laufendes Jahr 2024)		
		0,95
Objektspezifischer Sachwertfaktor		1,05

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

8 Zusätzlicher Markanpassungsabschlag

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich. Zum Wertermittlungsstichtag lag der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 vor. Die darin veröffentlichten Werte (Sachwertfaktoren) beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2023 und sind Jahresmittelwerte.

Die unterjährige Marktentwicklung bis zum Qualitätsstichtag war durch weiteren Preisverfall am Markt charakterisiert. Die zweistelligen Preisrückgänge des Vorjahres konnten zwar nicht mehr beobachtet werden, der Trend setzte sich, zwar leicht abgeschwächt, aber dennoch nachhaltig auch im laufenden Jahr 2024 fort, was die Pressemeldung des Statistischen Bundesamts vom 21.06.2024 verdeutlicht:

Pressemitteilung Nr. 240 vom 21. Juni 2024

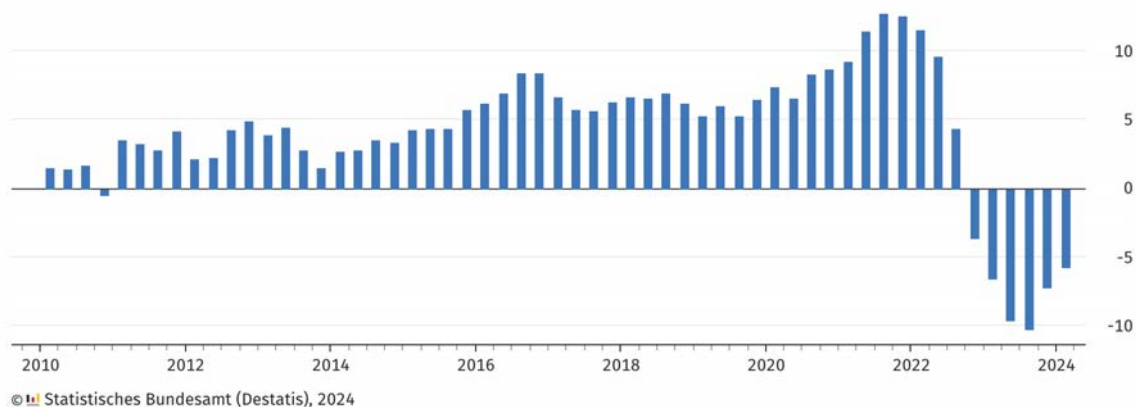
Preise für Wohnimmobilien, 1. Quartal 2024 (vorläufig)

-5,7 % zum Vorjahresquartal
-1,1 % zum Vorquartal

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

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine unterjährige **Wertkorrektur von ca. -5%** zum Vorjahresmittel (Grundstücksmarktbericht) erforderlich ist, um das aktuelle Marktgeschehen zumindest näherungsweise zu berücksichtigen.

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

9.1 Bauschäden, Instandsetzungen und Räumung des Objekts

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Es wird von einer umfassenden Sanierung nach Eigentumswechsel ausgegangen, weswegen Kosten für stellenweise Nachrüstung oder Ertüchtigung nachrangig sind. Es werden pauschale Wertabschläge berücksichtigt für:

Es werden 30.000,00 € für die Beseitigung nicht aufschiebbarer Reparaturen und Instandsetzungen berücksichtigt.

9.2 Wirtschaftliche Überalterung

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

Kein Ansatz

9.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

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

Kein Ansatz

9.4 Freilegungskosten

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

Kein Ansatz

9.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Es sind keine selbstständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Der Miteigentumsanteil an der Fläche des Privatwegs wird separat bewertet, weil ein eigenes Grundbuch hierfür vorliegt.

Kein Ansatz

9.6 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Es besteht kein Altlastenverdacht.

Kein Ansatz

9.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind Rechte oder Belastungen in Form von Baulasten und Grunddienstbarkeiten vorhanden. Die Baulasten haben keinen Werteinfluss. Die Grunddienstbarkeiten sichern die Nutzung einer Teilfläche des Flurstücks als Stellplatzfläche für die berechtigten Anliegergrundstücke, was einen moderaten Wertzuschlag zum Bodenwert des Privatwegs rechtfertigt. Dieser Zuschlag wurde bereits bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Kein Ansatz

9.8 Zusammenfassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Tab.-Nr. 17		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen	-30.000,00 €
Werteinfluss boG		-30.000,00 €

10 Verkehrswert

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

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

Nach erfolgter Marktanpassung ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	198.652,95 €
2.	+/- Marktanpassung	10.826,59 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-30.000,00 €
Verkehrswert		179.000,00 €

H PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE

1 Ertragswert Wohnhausgrundstück

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

1.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Aus dem lokalen Mietspiegel können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnhaus Wohnfläche rund 124 m², Garten 5,80 € / m² / Monat
- 2 Stellplätze je 20,00 € / Monat

Tabelle Nr. 19.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Wohnhaus	124,00 m ²	5,80 €	719,20 €	8.630,40 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
2.	Stellplatz	2	20,00 €	40,00 €	480,00 €
Summen der Roherträge				759,20 €	9.110,40 €

Die Ansatzwerte wurden durch eine entsprechende Abfrage des örtlichen Mietspiegels überprüft. Die entsprechende Auswertung wird auf der nächsten Seite gezeigt.

Für die Ertragswertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete - abgeleitet aus einer 4 Jahres-Betrachtung der Bestandsmieten der jeweiligen Gemeinde / des Erhebungsgebiets - abzustellen, nicht aber auf eine marktübliche Miete für Neuvermietungen, die durchaus 30% höher liegen kann.



Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 22.8.2024

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Gummersbach	
Straße:	Schürweg (Strombach)	
Hausnummer:	15	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,80 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		7,05 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		ja
Größe des Mietobjekts in m ²		124
Baujahr		1900
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)		ja
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		1995
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		---
Aufzug		nein
bodengleiche Dusche		nein
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		nein
Balkon, Terrasse, Loggia		nein

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m ² :	6,61 € +/- 1,32 €
Mietspanne pro m ² :	von 5,29 € bis 7,93 €
Gesamtmiete:	819 € +/- 164 €
Gesamtmietspanne:	von 655 € bis 983 €

1.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 26 % als sachgerecht erachtet.

1.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen.

Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt.

Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

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

- Kosten für die Instandsetzung,
- Mietpreisbindungen wegen öffentlicher Förderung
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 19.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		9.110,40 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	26%	2.359,10 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		6.751,30 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		773,01 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		5.978,29 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		18,69
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		111.738,37 €
8	+ BODENWERT		96.626,55 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			208.364,92 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	208.364,92 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-30.000,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		178.000,00 €

Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks, der für die Bewertung maßgeblich ist, der Höhe nach.

I VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** gemäß §194 BauGB zum Wertermittlungstichtag, dem 02. Juli 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

179.000,00 €.

1 Schlussbestimmungen

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

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

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

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

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

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

Rösrath, den 22.08.2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

