

Amtsgericht Gummersbach
Abt. 068 K
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Auf der Bitze 14
51570 Windeck

Mobil 0172/6916620
uw@ulrich-winkler.de
www.ulrich-winkler.de

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW 2008-02-149



Hochschule
Kaiserstuhl
University of
Applied Sciences

anonymisiert

Datum: 25.11.2021
Az.: 1044/2021

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Drabenderhöhe, Blatt 2013 eingetragenen **1/3 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 51674 Wiehl, Auf der Steinbreche 1, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
17.09.2021 ermittelt mit **rd. 118.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

068 K 020/21

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im EG	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.4.2.1	Wohnung	12
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	15

4.2.2.3	Ertragswertverfahren	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Ertragswertermittlung.....	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	20
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21
4.6	Sachwertermittlung	23
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
4.6.3	Sachwertberechnung	24
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	24
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	28
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.7.5	Verkehrswert.....	31
	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	Fehler!
	Textmarke nicht definiert.	
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	Fehler!
	Textmarke nicht definiert.	
	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	Fehler!
	Textmarke nicht definiert.	
	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	Fehler!
	Textmarke nicht definiert.	
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
6	Verzeichnis der Anlagen	34

1.0 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Auf der Steinbreche 1 51674 Wiehl
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Drabenderhöhe, Blatt 2013, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Drabenderhöhe, Flur 29, Flurstück 212 (596 m ²); Gemarkung Drabenderhöhe, Flur 29, Flurstück 211 ; Gemarkung Drabenderhöhe, Flur 29, Flurstück 210

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gummersbach vom 09.08.2021 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Beschluss näher bezeichneten Wohnungseigentums ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.09.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.09.2021 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
	Im zweiten Besichtigungstermin konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	
Eigentümer:	
Mieter:	
WEG – Verwaltung:	
Hausgeld:	
Amtliche Hausnummer:	Auf der Steinbreche 1, 51674 Wiehl
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Während der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit zu erkennen.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.05.2021

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 19.08.2021
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Oberbergischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wiehl (ca. 25.000 Einwohner); Ortsteil Drabenderhöhe
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln-Zentrum (ca. 43,0 km entfernt) Gummersbach (ca. 17,0 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 80,0 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 56 (ca. 0,4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 4, Anschlussstelle Gummersbach (ca. 5,0 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn (ca. 42,0 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum Wiehl beträgt ca. 11 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind gut zu erreichen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, I-II geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend; Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstücksgröße:
insgesamt 596 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher
Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.11.2021 ist das
Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als
Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter
Grundbuchauszug vom 04.05.2021 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von
Drabenderhöhe, Blatt 2013 folgende Eintragung:
Ifd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht
Gummersbach 068 K 20/21. Eingetragen am
04.05.2021

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des
Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem

Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf/Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Die Belastungen aus dem Versäumnisurteil 14 C 22/20 vom 03.12.2021 des Amtsgerichts Gummersbach werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftl. erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stellplätze und Carportplätze.

Das Objekt ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr: 2001 (gemäß Angaben der Eigentümerin)

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Hausanschlussraum/Abstellraum, Diele, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Anschlüsse für die Gesamtanlage befinden sich im Hausanschlussraum der Wohnung Nr. 1)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, unbefestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Aufmaß rd. 58 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 20,94 m² gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 13,66 m² gartenseitig gelegen
- Küche rd. 9,21 m² straßenseitig gelegen
- Diele rd. 5,85 m² straßenseitig gelegen
- Bad rd. 5,33 m² straßenseitig gelegen
- Hauswirtschaftsraum rd. 3,17 m² straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen;
Terrasse mit Kunststeinplatten

Wandbekleidungen: glatter Putz mit Tapeten, Bad mit Fliesen raumhoch,
Küche mit Fliesenspiegel

Deckenbekleidungen: Deckenputz

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Rollläden aus Kunststoff

Türen: Zimmertüren:
aus Holz; Holzzargen

sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Schalterrahmen fehlen tlw. Fliesen im Bad tlw. komplettieren
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Gem. der mir übergebenen Teilungserklärung sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage vermittelt insgesamt in einem leicht vernachlässigten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 51674 Wiehl, Auf der Steinbreche 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2021 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Drabenderhöhe	2013	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Drabenderhöhe	29	212	596 m ²
Drabenderhöhe	29	211	0 m ²
Drabenderhöhe	29	210	0 m ²
Fläche insgesamt:			<hr/> 596 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall bedingt **möglich**, weil ein zum Preisvergleich bedingt geeigneter Richtwert verfügbar ist.

4.2.2.3 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Zweifamilienhäuser werden üblicherweise auch durch das Sachwertverfahren bewertet, da sie auch zur Eigennutzung (tlw.) genutzt werden. Das Sachwertverfahren findet in dieser Wertermittlung ebenfalls Anwendung.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.

Der Bodenrichtwert beträgt für die Richtwertzone Nr. 4811220 135,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2021. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	700 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	596 m ²
Eckgrundstück	=	Eckgrundstück

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 135,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	17.09.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	135,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	596	× 1,04	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Eckgrundstück		Eckgrundstück	× 0,95	E2
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	133,38 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	133,38 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	133,38 €/m²
Fläche	×	596 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	79.494,48 € rd. 79.500,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2021 insgesamt **79.500,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im

Grundstücksmarktbericht 2020 für den Oberbergischen Kreis veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Sie basieren auf folgende lineare Abhängigkeit:

$$y = -0,0342 \times \text{Fläche} + 124,8$$

Durch einsetzen der entsprechenden Werte in die o.g. Formel, ergibt sich ein Zuschlag in Höhe von rd. 4%.

E2

Eckgrundstücke sind regelmäßig mit erhöhtem Aufwand und Kosten verbunden, wie Straßenreinigung, Schnee räumen, Kreuzungsverkehr etc. Dieser Umstand wird gegenüber dem Richtwertgrundstück mit einem Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	79.500,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	79.500,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/3	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	26.500,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 26.500,00 € <u>rd. 26.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2021 **26.500,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der

Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung EG	58,00	1,00	6,79	393,82	4.725,84
	2	Kfz.-Stellplatz			-	15,00	180,00
Summe			58,00	1,00		408,82	4.905,84

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.905,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.134,72 €
jährlicher Reinertrag	= 3.771,12 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,40 % von 26.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 636,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.135,12 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 60 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,625
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 99.148,17 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 125.648,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 12.666,67 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 112.981,50 €
	rd. 113.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden nach örtlichem Aufmaß durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel 2021 für den Oberbergischen Kreis,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA NRW¹ bestimmt.

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Um Wertsprünge zu vermeiden, soll eine jährliche Wertfortschreibung gem. Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Die Werte sind danach sachverständig zu runden².

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

¹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen

² Vgl. EW-RL in Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 115. Ergänzung, Seite 2.04.4/17

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten			358,00
Instandhaltungskosten		11,70	678,60
Mietausfallwagnis	2,00		98,12
Summe			1.134,72 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und wurde gemäß dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-11.666,67 €
<ul style="list-style-type: none"> Herstellung eigener Hausanschlüsse für WE Nr. 2 -35.000,00 € 	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Allg. Renovierungsarbeiten (Schalter, Steckdosen tlw. einbauen, Fliesen im Bad tlw. komplettieren) -pauschal- -1.000,00 € 	
Summe	-1.000,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	Gesamtgebäude
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	280,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 17.09.2021 (2010 = 100)	143,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.043,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.500,88 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	420.246,40 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	420.246,40 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	60 Jahre
• prozentual	25,00 %
• Betrag	105.061,60 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäudewert	315.184,80 €
• Bauteile	10.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	325.184,80 €
anteilig mit	ME
anteiliger Gebäudewert	108.394,93 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		108.394,93 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	5.419,75 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	113.814,68 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	26.500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	140.314,68 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,96
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	134.702,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.666,67 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	122.035,43 €
	rd.	122.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen

Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	9,0 %	91,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	9,0	78,75
3	1.005,00	91,0	914,55
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			993,30
gewogener Standard = 2,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 993,30 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie
 • Zweifamilienhaus × 1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.042,96 €/m² BGF
 rd. 1.043,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am

Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Zeitwert (inkl. BNK)
Carport	10.000,00 €	ME	10.000,00 €
Summe			

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (108.394,93 €)			5.419,75 €
Summe			5.419,75 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-siehe unter Ertragswertberechnung-

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **113.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **122.000,00 €**
ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[122.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 113.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 118.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 51674 Wiehl, Auf der Steinbreche 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Drabenderhöhe	2013	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Drabenderhöhe	29	212, 211, 210

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2021 mit rd.

118.000 €

in Worten: einhundertachtzehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Windeck, den 25. November 2021



Hinweise zum Urheberschutz

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 1**

in **Wiehl, Auf der Steinbreche 1**

Flur **29**

Flurstücksnummer **210 u.a.**

Wertermittlungstichtag: **17.09.2021**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- sstufe	abgabenrech- tlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Teilfläche	baureifes Land	frei	133,39	596,00	26.500,00	
Summe:			133,39	596,00	26.500,00	

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilien- haus		280,00	58,00	2001	80	60

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
WE Nr. 1	4.905,84	1.134,72 € (23,13 %)	2,40	0,96	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	2.034,48 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	24,05
Verkehrswert/Reinertrag:	31,29

Ergebnisse	
Ertragswert:	113.000,00 €
Sachwert:	122.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	118.000,00 €
Wertermittlungstichtag	17.09.2021

Bemerkungen

Objekt: Wohnungseigentum im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses, massiv, 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert. Der bauliche Zustand ist normal. Das Wohnungseigentum vermittelt einen normalen Eindruck.

4.8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

4.9 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage 2014
- [4] Rössler, Langner, Fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2004
- [5] Grundstücksmarktbericht 2021 für den Oberbergischen Kreis

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen