

Gutachten

Verkehrswert (Marktwert nach § 194 BauGB)

Aktenzeichen: 068 K 021 23

Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	51643 Gummersbach
Straße	██████████
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gummersbach
Gutachter/in	Geprüf. SV GIS Jörg Morgenroth
Objektbesichtigungstag	16.07.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	16.07.2024
Qualitätsstichtag	16.07.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

344.000 EUR

3.170 EUR/m² WNfl.

Ausfertigung Nr. 7 - anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. zwei Anlagen mit insgesamt zwei Seiten

Inhaltsverzeichnis

1. Fazit	4
2. Aufgabenstellung	5
3. Fragen vom Amtsgericht Gummersbach	5
4. Einsicht in die Bauakte	5
5. Unterlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden	5
6. Unterlagen, die vom Gutachterbüro eingeholt wurden	5
7. Wesentliche Grundlagen des Gutachtens	6
8. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	6
9. Grundbuch	7
9.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	8
9.2 Erläuterungen zur Abteilung II	8
10. Ortsbesichtigung	9
11. Lage	10
11.1 Erläuterung zur Makrolage	10
11.2 Erläuterung zur Mikrolage	11
12. Erläuterungen zum Grundstück	12
13. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
13.1 Altlastenkataster	13
13.2 Baulastenverzeichnis	13
13.3 Erschließungsbeitragsbescheinigungen	13
13.4 Baurecht	13
13.5 Energieausweis	13
13.6 Denkmalschutz	13
14. Erläuterungen zum Gebäude	14
14.1 Ausführung und Ausstattung	14
14.2 Baulicher Erhaltungszustand	14
14.3 Baubeschreibung	15
15. Vormerkung	16
16. Verfahrenswahlen - Erläuterungen	16
16.1 Bodenwert	16
16.2 Vergleichswert	16
16.3 Sachwert	16
16.4 Ertragswertverfahren	17
17. Bodenwert	18
18. Sachwert	19
18.1 Erläuterungen zum Sachwert	19
19. Vergleichswert	21
19.1 Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)	21
20. Ergebnis	22
21. Gewichtete Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse	23

22. Schlusswort	24
23. Fotodokumentation	25
24. Anlagen.....	30

1. Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, dass im Jahre 1957 als Lagerimmobilie erbaut wurde. Im Jahr 1977-78 wurde das komplette Gebäude in ein Wohnhaus umgebaut. Zuletzt wurde das Einfamilienhaus im Jahr 2020 übergreifend modernisiert.

Das einstöckige Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt rd. 118 m².

Es befindet sich auf einer Hanglage und hat keinen direkten Straßenzugang. Das Kellergeschoss ist keine Wohnfläche.

2. Aufgabenstellung

Auftraggeber:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Gummersbach hat den Unterzeichner mit dem Schreiben vom 31.05.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten für das folgende Objekt anzufertigen:

[REDACTED] Gummersbach
Grundbuch von Gummersbach Blatt [REDACTED]
Gemarkung Gummersbach, Flur 9, Flurstück [REDACTED] Hof- und Gebäudefläche, groß 313 m²
Eigentümer: [REDACTED]

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 16.07.2024 festgelegt.

3. Fragen vom Amtsgericht Gummersbach

Frage 1: Sind Mieter oder Pächter des Grundstücks vorhanden? (ggfls. bitte Namen mitteilen)

Antwort: Augenscheinlich sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Frage 2: Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber)?

Antwort: Augenscheinlich wird die Immobilie wohnwirtschaftlich genutzt.

Frage 3: Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind?

Antwort: Es sind keine Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden.

Frage 4: Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?

Antwort: Die Hausnummer stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Frage 5: Soweit es sich um Wohnungseigentum handelt, wird um Angabe des Verwalters der Anlage und der Höhe des monatlichen zu zahlenden Wohngeldes gebeten.

Antwort: Es handelt sich hier um kein Wohnungseigentum.

4. Einsicht in die Bauakte

Auftragsgemäß wurde die Einsicht in die Bauakte am 23.07.2024 bei der Stadtverwaltung Gummersbach vorgenommen.

Dabei wurden folgende Unterlagen gesichtet und zur Verfügung gestellt:

- 1978 – Baubeschreibung
- 1978 – Grundrisse

5. Unterlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden

Im Rahmen der Gutachtererstellung wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- 2023 – Grundbuchauszug

6. Unterlagen, die vom Gutachterbüro eingeholt wurden

- 2024 - Straßenkarte (on-geo GmbH; siehe Anlage)
- 2024 - Liegenschaftskarte (on-geo GmbH; siehe Anlage)
- 2024 – Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- 2024 – Bescheinigung über Erschließungskostenbeiträge
- 2024 – Auskunft aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
- 2024 – Auskunft bzgl. Denkmalliste

7. Wesentliche Grundlagen des Gutachtens

BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
LBauO NRW Landesbauordnung NRW
Wo FIV Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BGB Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV 2021 Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises 2024
Bodenrichtwertkarte (Bodenrichtwertnummer [REDACTED])
Zuständige Ämter der Stadt Gummersbach

8. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wohnhaus

Gebäudegrundstück gesamt:	313 m ²	Rentierlich: Ja	52.396 EUR
Zu bewertende Grundstücksfläche:	313 m ²	Bodenwert gesamt:	52.396 EUR

Sachwert:

Einheit	BGF in m ² / Pauschalansatz in €
Wohnhaus	282 m ²

Wert der baulichen Anlage: 278.572 €

Marktanpassung: 1,07

Vergleichswert

Einheit	Vergleichspreise
Wohnhaus	Von 1.710 EUR/m ² bis 2.573 EUR/m ² und mittel 2.097 EUR/m ²

Sachwert: 278.572 EUR

Vergleichswert: 272.136 EUR

Wertermittlungstichtag: 16.07.2024

Qualitätstichtag: 16.07.2024

Ortstermin: 16.07.2024

9. Grundbuch

Amtsgericht: Gummersbach

Grundbuch von: Gummersbach

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	[REDACTED]	1	Gummersbach	9	[REDACTED]	313,00

Gesamtfläche 313,00
davon zu bewerten 313,00

Abteilung I, Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]

je zu ½ Anteil

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
[REDACTED]	1	1	[REDACTED]	Sonstiges, Wegerecht	Wertneutral, da herrschendes Grundstück	
[REDACTED]	3	1	[REDACTED]	Sonstiges, Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gummersbach)	Wertneutral	
[REDACTED]	4	1	[REDACTED]	Sonstiges, Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gummersbach)	Wertneutral	

9.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Zur Bewertung lag ein Grundbuchauszug vom 07.08.2023 vor. Die letzte Änderung datiert auf dem 07.08.2023. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Rechte im Bestandsverzeichnis:

Keine

9.2 Erläuterungen zur Abteilung II

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen.

Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten haben aus Sicht des Unterzeichners für das Bewertungsgrundstück einen wertneutralen Einfluss.

Die Vormerkung wird nach neuem Auszug ausgetragen, da die Gültigkeit von 30 Jahren nach Eintragung abgelaufen ist.

Die Eintragung der Zwangsversteigerung ist wertneutral, da nach Beendigung des Verfahrens, die Eintragung aus dem Grundbuch entnommen wird.

10. Ortsbesichtigung

Im Rahmen des Ortstermins am 16.07.2024 konnte das Bewertungsobjekt von Innen und außen besichtigt werden.

Folgende Personen waren am Ortstermin anwesend:

Sachverständiger: Herr Jörg Morgenroth

Eigentümer: [REDACTED]

Umfang

Es wurde eine objektangemessene Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt. Für ggfs. nicht besichtigte Bereiche wird ein vergleichbarer Standard unterstellt. Der Besichtigungsumfang reicht aus, um unter risikorelevanten Gesichtspunkten eine ordnungsgemäße Bewertung vornehmen und um Lage, Ausstattung und Qualität der Immobilie sachgerecht einschätzen zu können.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung

1. Bei der Ortsbesichtigung konnten nicht...

- Baumängel, Bauschäden und Nachteile der Baugrundbeschaffenheit berücksichtigt werden, soweit sie bei der Ortsbesichtigung offensichtlich erkennbar waren,
- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern ggf. mit Rollläden, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Holzbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o.ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfung durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- eine ggf. vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht geprüft,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Feststellungen bezüglich der Grundwassergefährdung der baulichen Anlagen getroffen.

2. Bei angegebenen Kosten für Baumängel und Bauschäden handelt es sich um Durchschnittswerte bzw. grobe Schätzung.

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

11. Lage

11.1 Erläuterung zur Makrolage

Region	:	Regierungsbezirk Köln, Nordrhein-Westfalen
Stadt	:	Stadt Gummersbach
Beschreibung	:	Gummersbach ist die Kreisstadt des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen. Die Mittelstadt wurde früher auch als „Lindenstadt“ bezeichnet, da Lindenbäume die Hauptstraße säumten. Bis in die 1920er Jahre nannten die Bürger ihre Stadt auch Klein-Paris
Überörtliche Verkehrsanbindung	:	Insgesamt gute regionale- und überregionale Verbindung durch Eisenbahn, Flughafen, U-Bahn.
Einwohner (Stand: 31.12.2023) (Quelle: wikipedia.de IT.NRW)	:	Gummersbach 51.845 Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre +0,26%
Kaufkraftindex 2024	:	Gummersbach 94,0
Zentralität 2024	:	Gummersbach 128,4
Arbeitslosenquote (Stand: 07.2024)	:	Oberbergischer Kreis: 5,5

11.2 Erläuterung zur Mikrolage

- Stadt** : Gummersbach
- Beurteilung der Lage** : mittlere Wohnlage von Gummersbach
- Einkaufsmöglichkeiten** : Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.
- Verkehrslage** : Der Autobahnanschluss an die Autobahn A4 mit der Auffahrt „Gummersbach“ ist ca. 5,0 km vom Objekt entfernt.
- Nahverkehrsanbindung** : Die Bushaltestelle liegt ca. 280m vom Objekt entfernt. Der nächste Bahnhof für den Fernverkehr befindet sich ca. 1,2 km (Gummersbach) vom Objekt entfernt.
- Nachbarschaft** : Die Nachbarschaftsbebauung besteht hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Immissionen** : Immissionsbelastungen durch Hochspannungsleitungen, Flug- und Bahnverkehr wurden zum Ortstermin nicht festgestellt.
- Schulen** : Kindertagesstätten sowie Gemeinschafts- und Bekenntnisgrundschulen sind vorhanden. Desweiteren verfügt Gummersbach über ein Gymnasium, eine Sekundarschule und eine Förderschule.

12. Erläuterungen zum Grundstück

Das Grundstück mit dem Flurstück [REDACTED] in einer Gesamtgröße von 313 m² verfügt über einen regelmäßigen, insgesamt normal nutzbaren Zuschnitt.

Grundstücksart:

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück.

Zuschnitt/Gestalt:

Steigend von der Straße

trapezförmig

Die Bewertungsfläche ist aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan farblich gekennzeichnet.

Straßenfront:

kein direkter Straßenzugang

Baugrund:

Bestandsobjekt – Es liegen keine Anzeichen vor, dass die Standsicherheit gefährdet sein könnte.

Ausbauzustand der Straße:

augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert, zweispurige Verkehrsführung, öffentliche Parkmöglichkeiten im Straßenraum

Versorgung:

Strom, Wasser, Gas

Entsorgung:

Kanalanschluss

Entwicklungszustand:

Dem Bewertungsgrundstück wird der Entwicklungszustand von baureifem Land i.S. von § 5 Abs. 4 ImmoWertV beigemessen.

Zuwegung:

kein direkter Straßenzugang

Überbauung:

Ein Überbau ist augenscheinlich nicht zu erkennen

13. Art und Maß der baulichen Nutzung

13.1 Altlastenkataster

Auftragsgemäß wurde eine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt. Ein schriftlicher Auszug aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster lag vor. Das Gutachterbüro wurde daher am 10.07.2024 von dem zuständigen Umweltamt des Oberbergischen Kreises benachrichtigt. Für das Grundstück bestehen keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Fläche altlastenfrei ist.

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung seitens des Unterzeichners hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

- eventuelle Altlasten festzustellen.
- eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen.
- anfallende Kosten für eine Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutete das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

13.2 Baulastenverzeichnis

Ein schriftlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis lag vor. Das Gutachterbüro wurde daher am 11.07.2024 von dem zuständigen Bauamt (Stadt Gummersbach) benachrichtigt. Für das Grundstück bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

13.3 Erschließungsbeitragsbescheinigungen

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde auftragsgemäß eingeholt. Das Gutachterbüro wurde daher am 12.07.2024 von dem zuständigen Umweltamt benachrichtigt. Laut Schriftstück werden Erschließungsbeiträge für diese Erschließungsanlage nicht mehr erhoben. Die vorgenannte Straße ist eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Außerdem sind keine Straßenausbaubeiträge sowie Kanalanschlussbeiträge mehr zu zahlen.

13.4 Baurecht

Ein schriftlicher Auszug aus dem Bauplanungsrecht lag nicht vor.

Gemäß Auskunft aus dem Geo-Portal der Stadt Gummersbach besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. [REDACTED] mit Rechtskraft vom 14.02.1991.

13.5 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch des Bewertungsobjektes wurde nicht vorgelegt. Für die Bewertung wird unterstellt, dass im Verkaufs- oder Vermietungsfall ein Energieausweis unaufgefordert vorgelegt wird.

13.6 Denkmalschutz

Gemäß dem Geo-Portal der Stadt Gummersbach ist das Objekt nicht in der Denkmalliste eingetragen.

14. Erläuterungen zum Gebäude

14.1 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurde, sowie Angaben aus den vorl. Unterlagen.

Gebäude und Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, dass im Jahre 1957 als Lagerimmobilie erbaut wurde. Im Jahr 1977-78 wurde das komplette Gebäude in ein Wohnhaus umgebaut. Zuletzt wurde das Einfamilienhaus im Jahr 2020 übergreifend modernisiert.

Das einstöckige Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt rd. 118 m².

14.2 Baulicher Erhaltungszustand

Die vorliegende Wertermittlung enthält kein Bausubstanz- bzw. kein Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit von Baumaterialien o.ä. durchgeführt.

Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe oder Schadstoffe untersucht, derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt guten baulichen Zustand.

14.3 Baubeschreibung

Sanierung/Modernisierung	Umgebaut zu einem Wohnhaus im Jahr 1977-1978 2020 modernisiert
Baujahr	ca. 1957
Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend)	freistehend
Anzahl der Geschosse	I
Unterkellerung	Unterkellert
Dachgeschoss ausgebaut	ausgebaut
Rohbau	
Fundamente, Gründung	Streifenfundament
Außenwände	Kellerwand in Mauerwerk, sonst Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Mauerwerk
Treppen	Holzkonstruktion
Dachform, Dachkonstruktion	Satteldach mit 45° Dachneigung, Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Tonpfannen
Ausbau	
Fassade, Wärmedämmung	Verputzt und gestrichen
Fenster	Isolierverglasung in Kunststoffrahmen mit Rollläden
Türen	Holztüren
Bodenbeläge	Parkett, Laminat und Fliesen
Wand-/Deckenbehandlung	Tapeziert und gestrichen
Heizung	Gas
Sanitäreinrichtungen	EG: Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektroinstallationen	Je Raum ein bis drei Steckdosen und ein Lichtschalter
Warmwasserbereitung	Über die Heizung
Besondere Bauteile	Lichtschächte
Beurteilung	
Grundrissgestaltung	Dem Baujahr entsprechend
Gesamtausstattung	Mittel
Wärme-/Schallschutz	Baujahrstypisch
Unterhaltungszustand	Durchschnittlich
Baumängel, Bauschäden	Keine
Außenanlagen	
Hauszuwegung	Wegerecht
Einfriedung	Hecke, Zaun
Wege, Plätze	gepflastert
Gartengestaltung, Grünflächen	Augenscheinlich keine feststellbar
Sonstiges	
Nebengebäude	keine
Barrierefreiheit	Objekt ist nicht barrierefrei

15. Vormerkung

Grundsätzlich sollten zur Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke mehrere Verfahren angewendet werden. Die Verfahrensergebnisse können (im Rahmen des Ermessensspielraums der Verfahrensansätze) voneinander abweichen. Der Sachverständiger darf dann nicht einfach die Verfahrensergebnisse addieren und eine schematische Mittelbildung vornehmen. Er muss vielmehr die Verfahrensergebnisse kritisch einzeln und im Vergleich miteinander in Bezug auf ihre Zielerreichung (Verkehrswert) würdigen. Diese Würdigung sollte im Gutachten nachvollziehbar verbal erläutert werden. Bei dieser Würdigung gelten grundsätzlich wieder dieselben Regeln, die auch für die Verfahrenswahl maßgeblich sind (übliche Nutzung/Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr; Marktkonformität/Zuverlässigkeit der Verfahrensergebnisse). Der Umfang der hierzu erforderlichen Erläuterung hängt ab von

- der jeweiligen Bewertungsproblematik,
- dem Gutachtenzweck und
- der Auffassung des Bewertungssachverständigen.

Dient das Gutachten einer privaten Vermögensübersicht, können Erläuterungen kurzgefasst oder sogar ganz weggelassen werden; dient es einem Rechtsstreit, so sollten nachvollziehbare Begründungen der den Verfahrensergebnissen zugeordneten Gewichte aufgenommen werden. Wie detailliert solche Erläuterungen sind, hängt in der Wertermittlungspraxis auch von der diesbezüglichen Auffassung des Bewertungssachverständigen ab.

16. Verfahrenswahlen - Erläuterungen

16.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können zur Bodenwertermittlung auch geeignete Bodenrichtwerte (als Vergleichsfaktoren für unbebaute Grundstücke) herangezogen werden.

Nur in wenigen Ausnahmefällen sind die vorhandenen baulichen Anlagen bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere der Fall bei der Bewertung von

1. unter- oder überausgenutzten Grundstücken
2. bebauten Außenbereichsgrundstücken
3. Liquidationsobjekten

16.2 Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist in den § 24-26 ImmoWertV grundsätzlich geregelt. Beim Vergleichswertverfahren ist zu unterscheiden zwischen dem Vergleichspreis- und dem Vergleichsfaktorverfahren. Beim Vergleichspreis-verfahren wird die Wertermittlung für ein Bewertungsobjekt durch direkten Vergleich mit für vergleichbare andere Objekte tatsächlich realisierten Kaufpreisen durchgeführt. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Verhältnis-zahlen, die aus einer Vielzahl von Vergleichspreisen abgeleitet werden. Bei der Bewertung wird der so ermittelte Vergleichsfaktor mit der jeweiligen Bezugseinheit (z. B. der Wohnfläche des Bewertungsobjekts) multipliziert. In beiden Fällen erhält man als Ergebnis den Vergleichswert.

16.3 Sachwert

Mit dem Sachwertverfahren nach ImmoWertV wird, ebenso wie mit den sonstigen in der Immo WertV geregelten Vergleichs- und Ertragswertverfahren, eine Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten Verkaufstal, d. I. des Marktwerts, vorgenommen. Richtig angewendet ist das Sachwertverfahren wie in diesem Kapitel verdeutlicht wird - ebenfalls ein Preisvergleich.

Insbesondere durch die Verwendung des aus vielen geeigneten Kaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Sachwertfaktor = Kaufpreise = Substanzwerte) ist das richtig angewendete Sachwertverfahren eine verfahrensmäßige Umsetzung eines Kaufpreisvergleichs. In diesem Verfahren bewirken die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen, vorrangig die Lage (sie fließt sowohl in den Bodenwert als auch in den Sachwertfaktor ein) und der richtig verstandene Substanzwert der Gebäude,

die Wertbildung des Bewertungsobjekts und insbesondere die Wertunterschiede zwischen unterschiedlichen Objekten.

16.4 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (gemäß § 27-34 ImmoWertV) wird, ebenso wie mit den sonstigen in der ImmoWertV geregelten Vergleichs- und Sachwertverfahren, eine Schätzung des Marktwerts vorgenommen. Da in das Ertragswertverfahren Größen einfließen, die aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet werden, handelt es sich bei diesem Verfahren bei richtiger Anwendung ebenfalls um ein Verfahren zur Umsetzung eines Kaufpreisvergleichs.

Im Ertragswertverfahren wird gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV der Wert von bebauten (und ausnahmsweise auch von unbebauten) Grundstücken auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, aus dem (Ertrags-)Wert der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (und nicht baulichen) Anlagen sowie dem Bodenwert zusammen. Vorrangig (traditionell) wird das Ertragswertverfahren zur Bewertung solche bebauten Grundstücke angewendet, die üblicherweise nicht zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (erworben bzw. bebaut) werden, sondern zur Erzielung von Renditen (Erträgen).

Der Unterzeichner hat das Bewertungsobjekt mit dem Sachwert- sowie dem Vergleichswertverfahren berechnet und demnach gewichtet.

17. Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Gebäudegrundstück	313	167,40					Ja	52.396

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

52.396

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Entsprechende Vergleichspreise liegen dem Unterzeichner nicht vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Basis des vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten zonalen Richtwertes mit folgenden Merkmalen:

Gemeinde	Gummersbach
Ortsteil	Gummersbach
Bodenrichtwertnummer	[REDACTED]
Bodenrichtwert	155 EUR/m²
Stichtag des Bodenwertes	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Bauweise	Offene Bauweise
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I

Anpassung Bodenrichtwert

Die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks entsprechen nicht in hinreichender Weise den wertrelevanten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks. Eine Anpassung ist erforderlich.

► $155 \text{ EUR/m}^2 \times 1,08 \text{ (Wertzahl)} = 167,40 \text{ EUR/m}^2$

Ansatz | $167,40 \text{ EUR/m}^2$

18. Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Einfamilienhaus	1	1977	80	45	282,00 m ² BGF	1.501	17,00	Linear	43,75	278.572
Σ 278.572											

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8250

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	278.572
+ Zeitwert der Außenanlagen	7,00% 19.500
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	298.072
+ Bodenwert	52.396
Vorläufiger Sachwert	350.468
± Marktanpassung	7,00% 24.532
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	375.000
SACHWERT	375.000

18.1 Erläuterungen zum Sachwert

Gesamtnutzungsdauer (GND) | Restnutzungsdauer (RND) Marktwert (ImmoWertV)

80 Jahre ► freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die wirtschaftlichen Gesamt- und Restnutzungsdauern werden insbesondere aufgrund von Baujahr, Bauweise, Nutzungen, dem Zustand, den erfolgten Modernisierungen und der Marktsituation sowie unter Würdigung von ImmoWertV gewählt. Für das Bewertungsobjekt kommen folgende Nutzungsdauern (in Jahren) zum Ansatz:

	Marktwert	
	GND	RND
Freistehendes Einfamilienhaus	80	45

Herstellungskosten

Der Ansatz der Herstellungskosten (brutto) erfolgt unter Berücksichtigung der mittleren Ausstattung in Anlehnung an die in der Fachliteratur (NHK 2010) ausgewiesenen Spannen. Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertmodell der AGVGA NRW auf Basis des NHK Typs 1.01 (EFH freistehend). Die Gebäudestandardkennzahl wurde zu 3,50 ermittelt. Ggfs. vorhandene Zu- und Abschläge (z.B. Lichtschächte etc.) wurden berücksichtigt. Es ergibt sich ein vorläufiger Kostenkennwert in Höhe von 823 EUR/m² BGF zzgl. BNK. Unter Berücksichtigung des aktuellen Baupreisindex (1,8250| Q2 2024) ergeben sich Herstellungskosten von rd. 1.501 EUR/m² BGF zzgl. BNK.

Ansatz

Die Ansätze liegen innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite und basieren auf den bei der Besichtigung gewonnenen Erkenntnissen unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- mittlere Ausstattung
- Massivbauweise

Alterswertminderung

Für die zu bewertende bauliche Anlage erfolgt die Alterswertminderung nach dem linearen Verfahren.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten kommen entsprechend der Ausweisungen in den NHK 2010 mit 17% zum Ansatz.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in Anlehnung an die Angaben des örtlichen GAA (5 - 7%) unter Berücksichtigung der durchschnittlichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks sowie der vorhandenen Qualität der Außenanlagen (mittel) mit 7% angesetzt.

Marktanpassung im Marktwert

Der zuständige GAA weist in seinem aktuellen GMB für das Kreisgebiet allgemein Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Bei einem vorläufigen Sachwert zwischen 300.000 und 400.000 EUR wird ein Zuschlag zwischen ca. 12-3 % ausgewiesen. Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wurde mit rd. 350.000 EUR ermittelt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Korrekturfaktoren ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,07.

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | wertbeeinflussende Umstände
Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau**

Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte kein relevanter Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau festgestellt werden. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem alters- und nutzungsgerechten Zustand.

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	3,50
Tabellarische NHK	785 EUR/m ² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m ² BGF	
				MWT	BWT
Lichtschächte	1	3.500	nein	12	12
Eingangstreppe	1	7.500	nein	26	26

NHK inkl. Zu-/Abschläge	823 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	823 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8250 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.501 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,9030 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	1.355 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

19. Vergleichswert

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kauf- preis	EUR/m ² (Stk.) - Werte			ange- messen	Marktwert EUR
				Vergleichspreise				
				von	bis	Mittel		
Einfamilienhaus	1	118,32		1.710	2.573	2.097	2.300	272.136

Spannenwerte lt.

Vergleichswert

272.136

19.1 Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)

Vergleichspreise | alle Angaben in EUR/m² bzw. EUR/Stpl. oder Stk.

► VdpResearch

Laut vdpResearch werden für freistehende Einfamilienhäuser folgende Spanne ausgewiesen: 2.080 (1.770 – 2.390) €/qm.

Einfamilienhaus (freistehend)	110	430	198 8	5164 5	Mittel	Durch- schnittlich	Mittel	202 2	2.308
Einfamilienhaus (freistehend)	133	704	195 4	5164 5	Gut	Gut	Mittel	202 1	2.038
Einfamilienhaus (freistehend)	132	552	197 4	5164 5	Mittel	Gut	Mittel	202 0	2.049
Einfamilienhaus (freistehend)	130	524	195 6	5164 5	Gut	Gut	Mittel	202 0	2.138
Einfamilienhaus (freistehend)	115	491	197 0	5164 5	Gut	Gut	Mittel	202 0	2.081

► On-geo Vergleichspreise

Laut on-geo Vergleichspreise werden für freistehende Einfamilienhäuser folgende Spanne ausgewiesen: 2.097(1.710- 2.573) €/qm.

gewählte Wertansätze

Der gewählte Ansatz von 2.300 EUR/m² Wohnfläche berücksichtigt die mittlere Wohnlage, eine mittlere bis gehobene Ausstattung, einen zeitgemäßen gut belichteten Zuschnitt und die Größe des Hauses (rd. 118,32 m²).

20. Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	52.396
	Sachwert	375.000
	Vergleichswert	272.136
Marktwert Beleihungswert (% vom lastenfremen MWT)	Ableitung Gewichtung	
Vergleichsparameter bez. auf lastenfremde Werte ohne unrentierliche Flächen	EUR/m ² WNFI. RoE	3.170
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	118,32m ² 118,32m ²

21. Gewichtete Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 Abs. ImmoWertV).

Hieraus folgt: Wenn mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, so ist der Verkehrswert nicht als einfacher, sondern als „gewogener Mittelwert“ zu bestimmen. Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind wieder die Regeln maßgebend, die auch für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger,

- je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilsmarkts entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört,
- je plausibler die beim Bewertungsgrundstück gegebenen spezifischen Werteinflüssen berücksichtigt wurden und
- je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansatz und insbesondere die verfahrensbezogenen Marktanpassungsfaktoren aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

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

Bezüglich der zu bewertenden Objektart und der Marktkonformität wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 30% und dem Sachwertverfahren das Gewicht 70 % beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Vergleichswertverfahren** das Gewicht $272.139 \text{ EUR} \times 0,30 = 81.641,70 \text{ EUR}$
das **Sachwertverfahren** das Gewicht $375.000 \text{ EUR} \times 0,70 = 262.500 \text{ EUR}$

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt $344.141,70 \text{ EUR}$ rd. 344.000 EUR .

22. Schlusswort

Das Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt. Die Bearbeitung erfolgt nach dem derzeitigen Stand der Kenntnis.

Sollten sich aufgrund bisher nicht vorliegender Unterlagen oder nicht bekannter Fakten Änderungen oder Ergänzungen ergeben, bin ich zu weiteren Ausführungen gerne bereit.

Ort: Dormagen

Mittwoch, 7. August 2024

Sachverständige



A handwritten signature in black ink, which appears to read 'J. Margenroth', is written over a horizontal line.

23. Fotodokumentation

Vorderansicht



Seitenansicht links



Hauseingang



Straßenflucht rechts



KG - Kellerraum



KG - Heizung



EG - Esszimmer



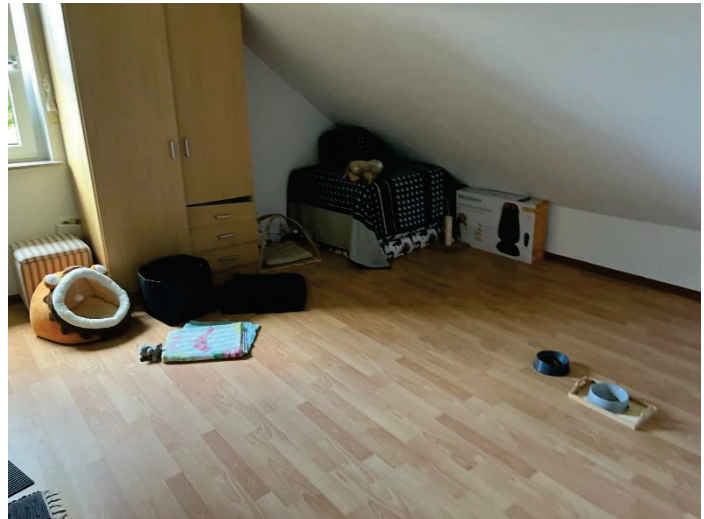
EG - Bad



EG - Küche



DG - Schlafzimmer



24. Anlagen

