

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Einfamilienhaus**

Adresse **51766 Engelskirchen (OT Loope),
Unterbüchel 15**

Auftraggeber **Amtsgericht Gummersbach
Geschäfts-Nr. 068 K 022/22**

Wertermittlungstichtag **14. Februar 2023**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
sv@koetter-rolf.de

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug usw.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02261 / 811 – 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gummersbach einsehen.#

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	9
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	13
Bauliche Anlagen	16
Sonstiges	20
3 Wertermittlung	21
Verfahrenswahl	21
Bodenwerte	22
3.1 Sachwertverfahren	26
Herstellungswert der baulichen Anlagen	27
Vorläufiger Sachwert	29
3.2 Ertragswertverfahren	30
Rohertrag	30
Bewirtschaftungskosten	32
Liegenschaftszinssatz	32
Ertragswert	33
4 Verkehrswerte	35

Anlagen

Anlage 1	Fotos	6 Fotos
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 1.1.2022	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 11.08.2021	1 Seite

Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 2	Lage im Gemeindegebiet, M ca. 1 : 75.000	9
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 15.000	10
Abbildung 4	Blick auf Unterbüchel, Blickrichtung Nordwest	10
Abbildung 5	Unterbüchel, Blickrichtung Süden	11
Abbildung 6	Flurkarte, Ausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 7	Flächennutzungsplan, Ausschnitt, M ca. 1 : 10.000	14
Abbildung 8	Landschaftsplan, Ausschnitt, M ca. 1 : 3.000	14
Abbildung 9	Unterbüchel 15, Ansicht der Südseite	16
Abbildung 10	Unterbüchel 15, Ansicht von der Straße	16
Abbildung 11	Gebäude auf dem Flurstück 382	18
Abbildung 12	Umrisse der Gebäude mit Bemaßung, M ca. 1 : 250	18

Tabellen

Tabelle 1	Entwicklung wichtiger Bewertungsgrößen 2014-2022	22
Tabelle 2	Kostenkennwerte	27
Tabelle 3	Vorläufiger Sachwert	29
Tabelle 4	Ertragswert	34

Übersicht

Einfamilienhaus in 51766 Engelskirchen-Loope, Unterbüchel 15	
Zu bewerten sind zwei bebaute Grundstücke mit rd. 600 m ² Fläche, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, und drei rd. 700 m ² große, weitgehend unbebaute angrenzende und benachbarte Grundstücke.	
Die baulichen Anlagen bestehen aus einem Wohnhaus mit rd. 100 m ² Wohnfläche, einem Schuppen, zwei Garagen und einem Carport sowie möglicherweise Kleintierställen. Das Wohnhaus wurde wahrscheinlich um 2015 überwiegend modernisiert. Drei der Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet und unterliegen Nutzungsbeschränkungen.	
maßgebliches Baujahr	1981
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	14.02.2023

Fläche der bebauten Grundstücke	576 m ²
Bodenwert der beiden bebauten Grundstücke	63.000 €
Bodenwert der anderen drei Grundstücke	11.700 €

Jahresrohertrag	8.120 €
Bewirtschaftungskosten	25 %
Gebäudereinertrag	5.745 €
Barwertfaktor bei 38 Jahren Restnutzungsdauer und 0,5 % Liegenschaftszinssatz	34,53
Ertragswert	<u>261.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	231.000 €
Sachwertfaktor	1,22
Sachwert	<u>282.000 €</u>

Verkehrswerte	
wirtschaftliche Einheit der bebauten Grundstücke BV-Nrn. 1 und 5	270.000 €
BV-Nr. 2 (Flurstück 377, 383 m ²)	8.400 €
BV-Nr. 3 (Flurstück 382, 129 m ²)	1.300 €
BV-Nr. 4 (Flurstück 435/381, 197 m ²)	2.000 €
wirtschaftliche Einheit aufgeteilt allein nach Grundstücksgröße	
BV-Nr. 1 (Flurstück 544, 202 m ²)	95.000 €
BV-Nr. 5 (Flurstück 489/312, 374 m ²)	175.000 €

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Gummersbach vom 09.06.2022, Geschäfts-Nr. 068 K 022/22; beauftragt mit Schreiben vom 30.01.2023

Bewertungsobjekt Die zu bewertenden Grundstücke liegen in
51766 Engelskirchen, Ortsteil Loope, Unterbüchel 15
Zu bewerten sind zwei bebaute Grundstücke mit rd. 600 m² Fläche, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, und ein rd. 400 m² großes unbebautes angrenzendes Grundstück sowie zwei weitere angrenzende oder in der Nähe gelegene Grundstücke. Die baulichen Anlagen bestehen aus einem Wohnhaus mit rd. 100 m² Wohnfläche, einem Schuppen, zwei Garagen und einem Carport. Das Wohnhaus wurde um 2015 wahrscheinlich überwiegend modernisiert.

Vorgutachten Drei der zu bewertenden Grundstücke, darunter die bebauten, habe ich bereits im Zwangsversteigerungsverfahren 068 K 017/21 Ende 2021 bewertet (Wertermittlungstichtag 15.10.2021).
Für das neue Zwangsversteigerungsverfahren 068 K 022/22 sollen die Verkehrswerte dieser drei Grundstücke aktualisiert und zwei weitere Grundstücke neu bewertet werden.
Um die Kosten gering zu halten, wird das Gutachten von 2021 soweit möglich übernommen und - wo erforderlich - angepasst und ergänzt.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch In dem Auszug des Grundbuchs vom 13.06.2022
Amtsgericht Gummersbach, Grundbuch von Unter-Engelskirchen Blatt 10258
ist als Eigentümer eingetragen
N. N., geboren am
für die Grundstücke sämtlich Gemarkung Unter-Engelskirchen Flur 6

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	544	Gebäude- und Freifläche	Unterbüchel 15	202 m ²
2	377	Gebäude- und Freifläche	Unterbüchel 15	383 m ²
3	382	Erholungsfläche	Im Großen Garten	129 m ²

¹ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

4	435/381	Erholungsfläche	Im Großen Garten	197 m²
5	489/312	Gebäude- und Freifläche	Unterbüchel 15	374 m²

Die Angaben zur Wirtschaftsart sind teilweise irreführend:

- Die neu zu bewertenden Grundstücke mit den BV-Nrn. 3 und 4 sind als „Erholungsflächen“ bezeichnet. Sie gehören zum Landschaftsschutzgebiet.
- Ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet liegt mit geringen Abweichungen in der Abgrenzung das gesamte Grundstück mit der BV-Nr. 2, obwohl seine Wirtschaftsart mit „Gebäude- und Freifläche“ bezeichnet ist.
- Lediglich die Grundstücke mit den BV-Nrn. 1 und 5 befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die Bedeutung für die Nutzung sind auf Seite 13 ff. dargestellt.

kaum Informationen

Zu den baulichen Anlagen waren keine Unterlagen verfügbar. Auch eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Teile der Grundstücke waren außerdem aus dem öffentlichen Straßenraum nicht oder nur schlecht einsehbar. Die wenigen Angaben zu den baulichen Anlagen stammen hauptsächlich von Nachbarn.

Die fehlenden Informationen werden durch geeignete Annahmen ersetzt. Pauschale Abschläge werden nicht vorgenommen. Die tatsächlichen Eigenschaften können stark von den Annahmen abweichen.

Ortsbesichtigung

Der Eigentümer verweigerte 2021 entschieden die Innenbesichtigung. Auch für die Bewertung geeignete Informationen stellte er nicht zur Verfügung.

Auf ein nachweislich zugestelltes Einschreiben von 06.02.2023 mit der Bitte um Zustimmung zu einer Innenbesichtigung antwortete der Eigentümer mit einigen rechtlichen Belehrungen, erteilte jedoch keine Einwilligung für eine Innenbesichtigung.

Der Sachverständige führte bereits am 14.02.2023 eine Ortsbesichtigung durch Begehung der Straßen und Wege in der Nachbarschaft durch.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 14.02.2023, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 17.02.2023 abgeschlossen.

sehr wahrscheinlich keine Mieter und keine Betriebseinrichtungen

Im Auftragschreiben stellte das Amtsgericht einige Fragen, die ich wie folgt beantwortete:

- Die im Grundbuch vermerkte Hausnummer „Unterbüchel 15“ trifft zu.

Weil der Eigentümer die Mitarbeit verweigerte, sind keine sicheren Feststellungen möglich, jedoch einige plausible Schlüsse.

- Der Eigentümer ist dort gemeldet. Wegen der geringen Wohnfläche ist es unwahrscheinlich, dass die Grundstücke insgesamt oder teilweise vermietet oder verpachtet sind.
- Nach Angaben im Internet ist unter der Adresse Unterbüchel 15 in Engelskirchen eine Agentur vor allem für TV-Spots tätig. Es werden deshalb zumindest Büroräume vorhanden sein.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 13.06.2022
- Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2022
- mündliche Auskünfte über das Planungsrecht im Oktober 2021 und im Februar 2023

Bereits für das Vorgutachten beschafft und nicht aktualisiert wurden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 11.08.2021
- schriftliche Auskünfte der Kreisverwaltung über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster vom 09.11.2021 und über Baulasten vom 14.10.2021
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Engelskirchen über die Erschließung vom 15.10.2021
- mündliche Auskünfte von Nachbarn

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden die vorgenannten Richtlinien zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt. Für Gutachter ändert sich vorerst wenig, weil die Daten der vorliegenden Grundstücksmarktberichte noch auf Grundlage der alten Verordnungen abgeleitet wurden. Erst mit den Grundstücksmarktberichten 2023, welche die Daten von 2022 auswerten, werden die alte Immobilienwertermittlungsverordnung und die Einzelrichtlinien abgelöst

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2013) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2022) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2022 für den Oberbergischen Kreis
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2023
- Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar. Stand Dezember 2006
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2022
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht. 5. überarbeitete Auflage 1996

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Engelskirchen hat rd. 19.000 Einwohner und ist die Gemeinde im Oberbergischen Kreis, die wegen ihrer unmittelbaren Lage an der Autobahn A4 und an der Bahnstrecke besonders verkehrsgünstig zum Ballungsraum Köln / Bonn liegt.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 1.000.000

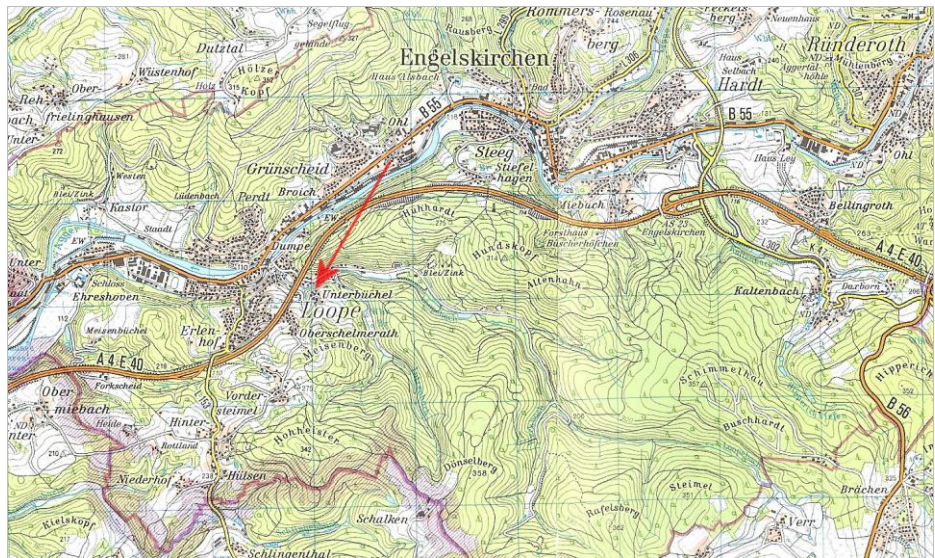


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

am Rand des Ortsteils Loope

Abbildung 2
Lage im
Gemeindegebiet,
M ca. 1 : 75.000



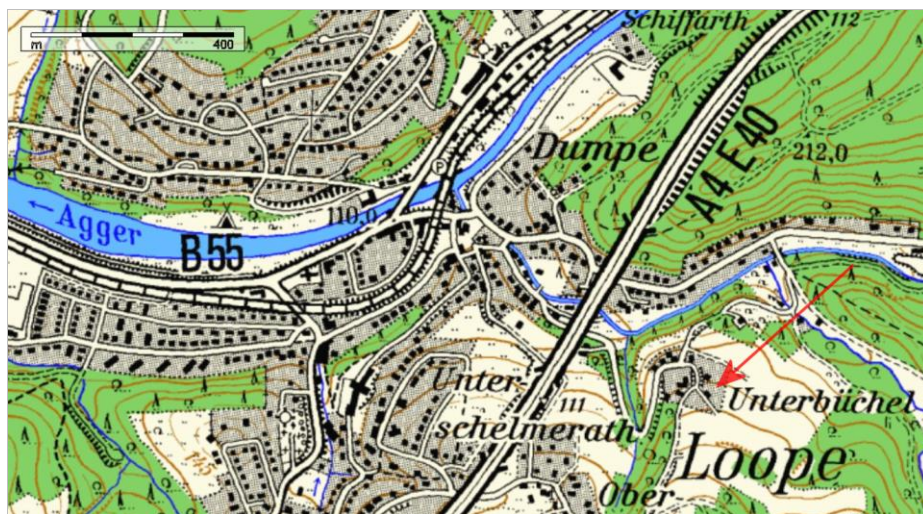
© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle 1,3 km entfernt; 10 Min. Fahrzeit in die Ortsmitte, mit dem Pkw 5 km

- zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle der A4 (Engelskirchen) 7 km

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 15.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2010

nähere Umgebung

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt durch überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser.

Abbildung 4
Blick auf Unterbüchel,
Blickrichtung Northwest

Die Bewertungsgrundstücke sind mit den Pfeilen gekennzeichnet.



Immissionen

Die Bewertungsgrundstücke liegen am Ende einer befestigten Straße. Insofern werden sie durch Verkehrsimmissionen kaum belastet.

Allerdings verläuft die Bundesautobahn A4 westlich oberhalb des Grundstücks über eine Talbrücke in nur ca. 300 m Entfernung. Beim Ortstermin 2023 wurde dieser Verkehrslärm deutlich wahrgenommen, beim Ortstermin 2021 kaum.

Andere störenden Geräusche oder Gerüche wurden nicht festgestellt.

Abbildung 5 Unterbüchel, Blickrichtung Süden

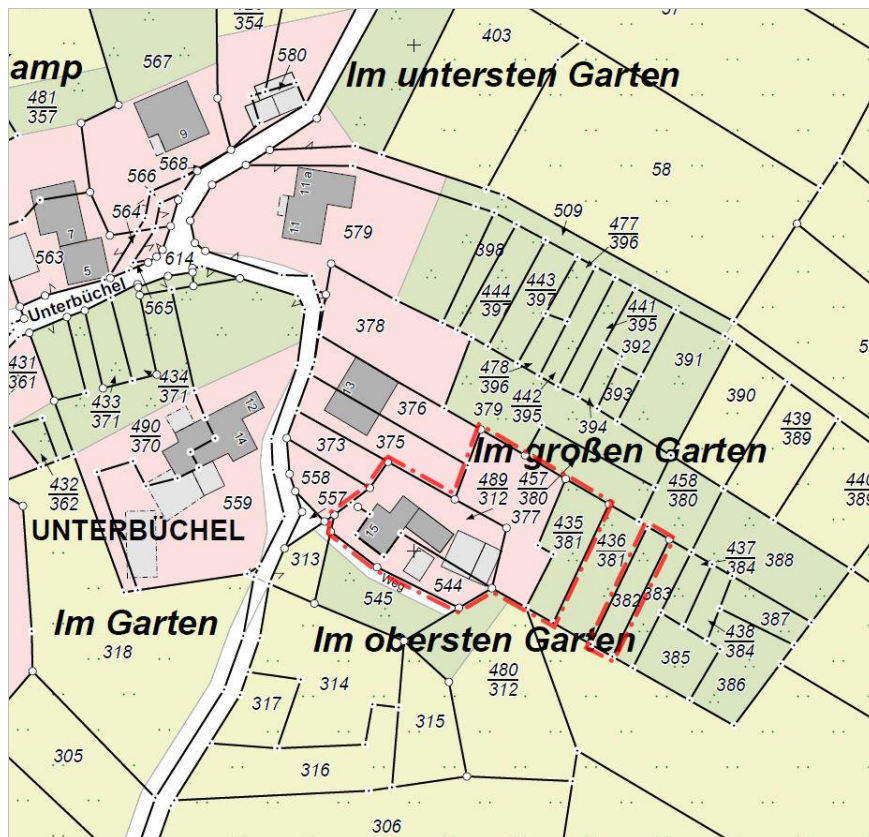
Haus Nr. 15 ist mit dem
 Pfeil gekennzeichnet.



Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind zu Fuß kaum zu erreichen.

Abbildung 6 Flurkarte, Ausschnitt, M ca. 1 : 1.500



© Oberbergischer Kreis 2021

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind kaum Abstellmöglichkeiten für Pkws vorhanden.
 Auf den zu bewertenden Grundstücken sind mehrere Stellplätze möglich.

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Die Bewertungsgrundstücke haben eine vieleckige, ausreichend nutzbare Form. Sie sind mit einer Unterbrechung rd. 60 m lang in Ost-West-Richtung und ca. 30 m tief in Nord-Süd-Richtung in. Die Geländeoberfläche fällt zur Straße um mindestens 1 m ab.

Die zu bewertenden Grundstücke grenzen nicht direkt an eine öffentliche Straße an. Die Zufahrt führt über drei, sehr wahrscheinlich im Fremdeigentum befindliche Grundstücke. Eine Verlegung auf vollständig oder weitgehend eigene Grundstücksflächen ist nicht möglich.

Eine wesentliche Erweiterung der Gebäude ist sehr wahrscheinlich nicht möglich (siehe S. 13).

Lagebeurteilung

Der Bodenwert wird auf Seite 23 bestimmt. Der zutreffende Bodenrichtwert von rd. 90 €/m² zeigt nach der Einstufung des örtlichen Gutachterausschusses eine unterdurchschnittliche Wohnlage an.² Weil der Bodenrichtwert für die gesamte Ortschaft Unterbüchel gilt, ist davon auszugehen, dass Emissionen von der Autobahnbrücke im Bodenrichtwert berücksichtigt sind.

Kleinräumig haben die Bewertungsgrundstücke den Vorteil, dass sie am höchstgelegenen Punkt und am Rand der Siedlung liegen. Sie sind an drei Seiten von unbebauten Grundstücken umgeben. Wegen der Lage im Außenbereich ist auch zukünftig eine weitere Bebauung in der Nachbarschaft sehr unwahrscheinlich. Hierdurch wird die Wohnlage aufgewertet. Sie ist als mindestens durchschnittlich einzustufen (siehe S. 23 f.).

² GMB OBK 2022, S. 58 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnbauflächen in dörflichen Lagen Engelskirchens: für gute Lagen 125 €/m², für mittlere Lagen 110 €/m², für mäßige Lagen 100 €/m²

Rechtliche Gegebenheiten

selbstgenutztes Einfamilienhaus

Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Grundstücke vollständig selbst vom Eigentümer überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

Rechte und Lasten

Die Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung, die nicht wertrelevant ist, weil nach § 194 BauGB ungewöhnliche Umstände in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden dürfen, keine weitere Eintragung.

Nach Auskunft der zuständigen Stelle sind für die bereits 2021 bewerteten Grundstücke keine Baulasten eingetragen. Ich gehe davon aus, dass für die beiden neu zu bewertenden Grundstücke ebenfalls keine Baulasten oder jedenfalls keine wertrelevanten Baulasten eingetragen sind

Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Rechte für die Überfahrt über Fremdgrundstücke privatrechtlich geregelt sind. Hierfür spricht auch, dass die Zufahrt befestigt ist und große Teile des südlich anschließenden Flurstücks 545 offensichtlich zum Abstellen von Pkws genutzt werden.

Baugenehmigung

Nach Auskunft der Gemeinde gibt es für die Bewertungsgrundstücke keine Bauakten. Deswegen und weil die Grundstücke und die Gebäude nicht betreten werden konnten, kann nicht beurteilt werden, ob sämtliche bauliche Anlagen baurechtlichen Anforderungen genügen.

Wahrscheinlich genießen die vorhandenen Gebäude aber grundsätzlich Bestandschutz. Möglicherweise ist der rückseitige Anbau an das Wohnhaus aus den 1960er oder 1970er Jahren jedoch ohne Baugenehmigung und damit widerrechtlich errichtet worden.

Soweit aus dem öffentlichen Straßenraum feststellbar, gibt es keine Hinweise darauf, dass Gebäude oder Gebäudeteile stark verändert werden müssten, um dem Baurecht zu entsprechen. Möglicherweise muss die Verbretterung eines großen Teils des Wohnhauses und des Schuppens wegen des Brandschutzes behandelt werden, sofern dies nicht bereits geschehen ist.

Baurecht

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Sie liegen laut Flächennutzungsplan im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist deswegen nach § 35 BauGB zu beurteilen. Vereinfacht ausgedrückt besagt diese Vorschrift, dass Neu- und Umbauten nur zu besonderen Zwecken genehmigt werden können. Reine Wohnnutzungen gehören nicht dazu. Sie sind restriktiv zu handhaben.³

³ § 35 BauGB: „(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. (3) Eine

Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine bauliche Erweiterung kaum statthaft ist. Auch eine wesentliche Erweiterung der Wohnfläche durch den Ausbau von Nebengebäuden ist wahrscheinlich nicht genehmigungsfähig.

Abbildung 7
Flächennutzungsplan,
Ausschnitt,
M ca. 1 : 10.000

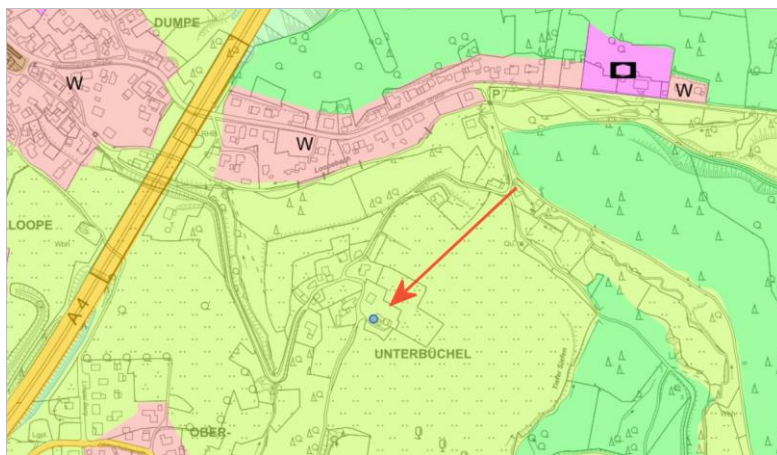
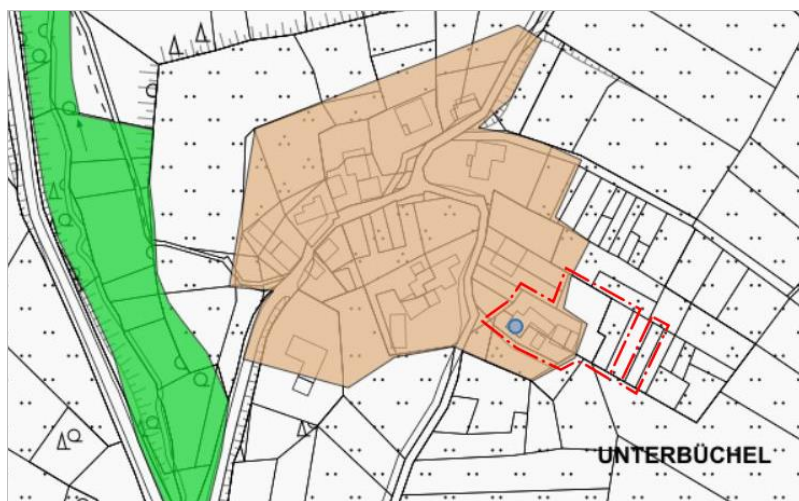


Abbildung 8
Landschaftsplan,
Ausschnitt,
M ca. 1 : 3.000



Die nicht farbig markierten Flächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet.

Landschaftsschutz

Drei der fünf Bewertungsgrundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet (siehe oben). Landschaftsschutzgebiete sollen vorrangig das allgemeine Erscheinungsbild der Landschaft sichern oder wiederherstellen. Für sie gelten im Allgemeinen weniger strenge Regeln für Eingriffe als für z. B. Naturschutzgebiete.

Nach Angaben der zuständigen Gemeindebehörde sind in diesem Landschaftsschutzgebiet Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen erlaubt, jedoch keine baulichen Anlagen.

Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben ... 7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.“

Die kleinteiligen Grundstücke weisen darauf hin, dass hier seit Langem eine intensive Nutzung stattgefunden hat. Möglicherweise kann deshalb eine zurückhaltende bauliche Nutzung ausnahmsweise geduldet werden. Ein Rechtsanspruch im Sinne eines Bestandsschutzes besteht aber sehr wahrscheinlich nicht.

Ich gehe davon aus, dass die baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Landschaftsschutzgebiet zurückgebaut werden müssen, falls die Ordnungsbehörden dies verlangen.

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Engelskirchen bescheinigt, dass die zu bewertenden Grundstücke „an einem Privatweg liegen, der mit einer Gemeindestraße verbunden ist. Die Straße trägt die Bezeichnung Unterbüchel und ist endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge ... werden nicht mehr erhoben. Die Kanalanschlussbeiträge sind veranlagt worden.“ Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation 2008 liegt so lange zurück, dass die Beiträge entweder bezahlt sind oder die Forderung verjährt ist.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die verwendeten Informationen stammen aus Angaben von Nachbarn und aus Feststellungen beim Ortstermin.

Abbildung 9
Unterbüchel 15, Ansicht
der Südseite



Links befindet sich der älteste Teil des Wohngebäudes (verbrettertes Fachwerk), in der Mitte der ebenfalls verbretterte Schuppen, dahinter der verputzte Mauerwerksanbau an das Wohnhaus und rechts die Garagen.

Abbildung 10
Unterbüchel 15, Ansicht
von der Straße



Fotos

Ein Foto der straßenseitigen Ansicht befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1.

Bauweise und Ausstattung

Die Grundstücke konnten nur von der öffentlichen Straße und dem nachfolgenden Weg, ausgeschildert als Wanderweg A6, gesehen werden.

Zu sehen waren:

- Ein eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach. Dahinter ein ebenfalls eingeschossiger Anbau mit Satteldach. Das vordere Haus ist im Erdgeschoss mit Naturholzbrettern bekleidet, der hintere Anbau ist verputzt und weiß gestrichen. Drei Giebelseiten in den Dachgeschossen sind mit schwarzen Fassadenplatten wahrscheinlich aus Kunststoff bekleidet, die vierte ist verputzt. Die verbretterten Außenwände wurden sehr wahrscheinlich mit einer Wärmedämmschicht versehen, wofür die tiefliegenden Fenster ein Indiz sind.
- Die Dachgeschosse sind wahrscheinlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Das vordere Wohngebäude hat keine Fenster in den Giebeln und nur ein kleines Dachflächenfenster. Das hintere Haus hat auf der Westseite auch kein Fenster im Giebel und auf der Südseite keine Dachflächenfenster.
- Weil Fachwerkhäuser häufig nur teilweise unterkellert sind, wird angenommen, dass beide Gebäudeteile nicht unterkellert sind.
- Die Dachpfannen auf dem älteren Gebäudeteil sind offensichtlich älter als die auf dem neueren Anbau.
- Im Westen des ältesten Gebäudes ist das Gelände angefüllt. Die Auffüllung wird durch eine Stützmauer gesichert. So wurden verschiedene Möglichkeiten für Freisitze geschaffen. Auf der Nordwestseite ist eine großzügige Terrasse angelegt. Sie ist durch ein Pultdach mit durchscheinenden Platten gegen Niederschlag und durch eine Mauer zum Nachbargrundstück vor Einblicken geschützt. Die Terrasse ist durch eine Doppeltür aus dem Haus erreichbar.
- Bei der Begehung 2023 war an der Nordseite des Anbaus ein Flachdach zu erkennen. Wahrscheinlich ist hier ein weiterer Freisitz mit Überdachung errichtet worden oder ein geschlossener Raum im Stil eines Wintergartens.
- Der Schuppen mit Satteldach ist verbrettert wie der älteste Gebäudeteil.
- Die Garage mit Flachdach hat zwei ungleich hohe Tore. Beide Garagen bestehen aus Mauerwerk. Eine der Garagen ist nicht verputzt. Der angebaute Carport ist relativ hoch und besteht aus einem Flachdach auf zwei Holzstützen. Er wird offensichtlich als Abstellraum genutzt.
- Auf dem neu zu bewertenden Flurstück 382 befinden sich mindestens zwei kleinere Gebäude in Holzbauweise. Das südliche mit Satteldach dient möglicherweise als Stall. Aus einem Luftbild zu entnehmen, dass die Gebäude Grundflächen von insgesamt rd. 20 m² haben.

Nachbarn machten folgende Angaben:

- Der älteste Gebäudeteil in Fachwerkbauweise (A1 in Abbildung 12) ist über 100 Jahre alt. Der Anbau (A2) ist in den 1960er oder 1970er Jahren als Mauerwerksbau errichtet worden. Beide Gebäudeteile bilden das Wohnhaus.

Dieses wurde 2015/16 umfassend modernisiert.

- Der Schuppen mit Satteldach (B) ist angeblich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. In der Westwand waren 2023 jedoch zwei Türen oder eine Tür und ein hohes Fenster sowie ein Briefkasten zu erkennen. Möglicherweise ist der Schuppen inzwischen höherwertig ausgebaut.

Abbildung 11
Gebäude auf dem
Flurstück 382

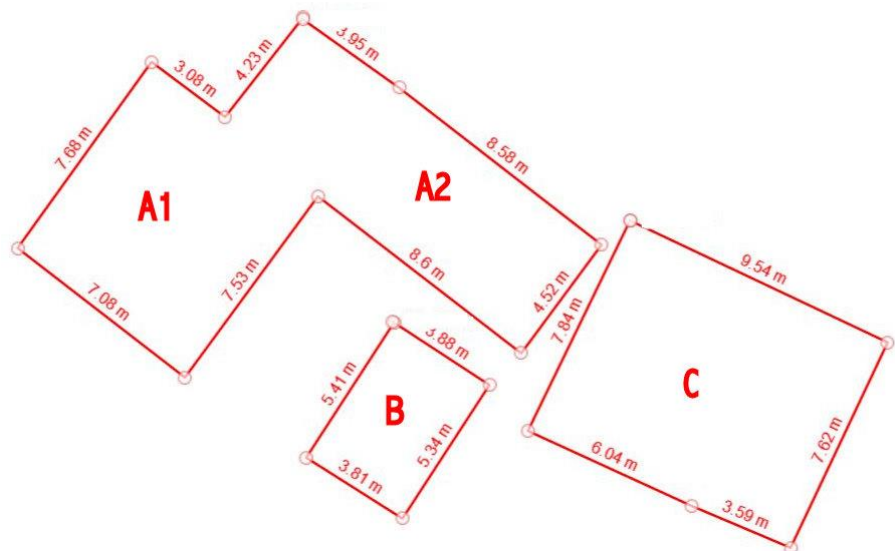
Ansicht aus Südosten



Zustand

Mit Ausnahme des Carports an der Doppelgarage machten die Grundstücke einen gepflegten und aufgeräumten Eindruck, soweit sie einsehbar waren.

Abbildung 12
Umriss der Gebäude
mit Bemaßung,
M ca. 1 : 250



Die Bemaßung wurde auf Grundlage der Flurkarte und von Luftbildern vorgenommen. Die Maße werden gerundet verwendet.

Baujahr / Restnutzungsdauer

Das ursprüngliche Wohnhaus ist mehr als 100 Jahre alt. Der untergeordnete Anbau teilt das Schicksal des Hauptgebäudes.

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis verwendet zur Harmonisierung mit dem Ertragswertverfahren durchgängig eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren. Diese Gesamtnutzungsdauer verwendet auch die neue ImmowertV. Damit wäre die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes abgelaufen, wenn es nicht modernisiert worden wäre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Umfangreiche Modernisierungen verjüngen das Haus gleichsam und verlängern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Es wird angenommen dass das Wohngebäude um 2015 überwiegend modernisiert worden ist, indem die Fenster, das Leitungssystem und die Heizungsanlage sowie die Sanitärräume umfassend erneuert wurden. Außerdem werden Decken, Fußböden und der Grundriss verbessert worden sein. Die Außenwände wurden nur teilweise wärmegeklämt und das Dach wahrscheinlich überhaupt nicht. Für einen solchen Modernisierungsgrad ist nach Ablauf der Gesamtnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von 44 Jahren vorgesehen.⁴ Weil die Maßnahmen einige Jahre zurückliegen, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt mit

38 Jahre

Das maßgebliche Gebäudealter ist demnach

$$80 \text{ Jahre GND} - 38 \text{ Jahre RND} =$$

42 Jahre

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wird für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Die Bruttogrundfläche beträgt für das Wohnhaus (A in Abbildung 12)

$$\text{rd. } 112 \text{ m}^2 * 2 \text{ Geschosse} =$$

224 m²

und für die Garage (C)

$$\text{rd. } 47 \text{ m}^2 * 1 \text{ Geschoss} =$$

47 m²

sowie für den Schuppen (B)

$$\text{rd. } 20 \text{ m}^2 * 2 \text{ Geschosse} =$$

40 m²

Andere bauliche Anlagen werden nicht berücksichtigt, weil sie im Landschaftsschutzgebiet liegen (siehe S. 14).

⁴ Sachwertmodell der AGVGA NRW, Anlage 4 „Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“. Tab. 2.4 „Orientierungswerte zur Vergabe und von Modernisierungspunkten“

Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wird als Bezugsgröße für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird in einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit aus der Bruttogrundfläche abgeleitet. Das übliche Ausbauverhältnis von 0,75-0,8 wird wegen der Fachwerkbau- und der eingeschossigen Bauweise auf 0,85 erhöht.

$$112 \text{ m} * 0,85 = \text{rd. } 95 \text{ m}^2$$

Terrassen werden üblicherweise mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Im Nordwesten des Wohnhauses gibt es eine ca. 20 m² große, teilweise überdachte Terrasse. Wegen der relativ günstigen Ausrichtung der Terrasse nach Westen, dem Schutz vor Einblicken und der Überdachung wird sie zu einem Drittel auf die Wohnfläche angerechnet werden.

$$20 \text{ m}^2 / 3 = \text{rd. } 7 \text{ m}^2$$

Weil unklar ist, ob und wie die Gebäude bzw. Gebäudeteile ausgebaut sind, werden weder der Schuppen noch der Anbau an der Nordseite auf die Wohnfläche angerechnet (siehe S. 17 f.)

Die in diesem Gutachten verwendete Wohnfläche beträgt

$$95 \text{ m} + 7 \text{ m}^2 = \textbf{102 m}^2$$

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Eine Anfrage beim Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises ergab, dass für das zu bewertende Grundstück kein Eintrag vorliegt. Es gibt auch keine anderen Hinweise auf Bodenbelastungen. Deshalb wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (Eignung als Baugrund, Altablagerungen) veranlasst. Dem entsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Gemeindestraße „Unterbüchel“ erschlossen. Der befestigte Weg zum Wohnhaus verläuft über Fremdgrundstücke. Es wird angenommen, dass die Zuwegung privatrechtlich geregelt ist (siehe S. 13).

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gutachten über die Bausubstanz! Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der neuen ImmoWertV 2021 anhand von Vergleichspreisen (§§ 24-26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31– 34) ermittelt werden.

- Einfamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“ ⁵ Das Sachwertverfahren kann nur mithilfe der Korrektur von Sachwertfaktoren verwendet werden. Solche Sachwertfaktoren hat der zuständige Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.
- Einfamilienhäuser können auch vermietet werden. Vermietete Objekte werfen einen Ertrag ab. Ihr Verkehrswert wird deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.
- Der zuständige Gutachterausschuss weist seit 2018 sehr differenzierte Vergleichsfaktoren aus: Für vor freistehende Einfamilienhäuser unterscheidet er drei Bodenrichtwertniveaus. Dies scheint auf den ersten Blick eine gute Bewertungsgrundlage. Sie leidet jedoch an einem grundsätzlichen Mangel: Die Berechnungsvorschriften für die Vergleichswerte sind zwar gut geeignet, um den Durchschnitt zu berechnen. Sie bieten jedoch keine Handhabe, um die Abweichungen des spezifischen Bewertungsfalls vom Durchschnitt zu erfassen. Das Vergleichswertverfahren wird deshalb hier nur zur Überprüfung der Plausibilität der anderen Ergebnisse angewandt.

Im vorliegenden Fall werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab wird der Bodenwert abgeleitet, weil er in beiden Verfahren benötigt wird.

Fortschreibung wertrelevanter Daten

Der Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens liegt im Februar 2023. Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises hat die Kaufpreise des Jahres 2022 noch nicht ausgewertet und veröffentlicht. ⁶ Seine Daten basieren also auf Preise von Kauffällen, die mindestens 14 Monate zurückliegen.

⁵ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

⁶ Der Grundstücksmarktbericht 2023 wird nach Angaben des Gutachterausschusses frühestens Ende März 2023 veröffentlicht.

Angesichts der starken Steigerung der Preise für Immobilien im Oberbergischen Kreis in den sechs Jahren ab 2016 um rd. ein Drittel (siehe Tabelle 1) kann nicht einfach auf die alten Daten zurückgegriffen werden. Andererseits hat 2022 offensichtlich eine Wende auch auf dem Immobilienmarkt stattgefunden. Die bis dahin extrem niedrigen Hypothekenzinsen haben sich wieder etwas normalisiert. ⁷

Experten sind sich uneinig in ihren Einschätzungen der zukünftigen Entwicklung des Immobilienmarktes. Einige gehen sogar von einem schwachen Rückgang der Kaufpreise aus, zumindest regional oder sektoral. Die meisten prognostizieren einen nur noch moderaten Preisanstieg. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis nannte auf eine telefonische Anfrage zwar keine konkreten Daten aus dem noch nicht beschlossenen Grundstücksmarktbericht 2023 wohl aber eine Tendenz. Danach sind die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf das gesamte Kreisgebiet von 2021 auf 2022 um 12 % gestiegen und in der Gemeinde Engelskirchen um 7 %.

Angesichts dieser eindeutigen Tendenz erscheint es angemessen, die Steigerungsrate der Immobilienpreise im Oberbergischen Kreis nur wenig abzuschwächen. Weil es im Bewertungsfall um ein Grundstück in der Gemeinde Engelskirchen geht, wird die Steigerung im unteren Bereich angesetzt. Hierfür werden die Zeitreihen wichtiger Bewertungsgrößen fortgeschrieben.

Tabelle 1
Entwicklung wichtiger
Bewertungsgrößen
2014-2022

Jahr ⁸	Sachwertfaktor ⁹	Liegenschafts- zinssatz	Rohetragsfaktor
2023	rd. 20 %	rd. 0,8	rd. 33
2022	13 %	1,1	31,2
2021	1 %	1,5	28,4
2020	-7 %	1,8	26,9
2019	-13 %	2,1	25,5
2018	-16 %	2,4	23,3
2017	-20 %	2,7	21,9
2016	-23 %	2,8	21,6
2015	-22 %	2,9	20,7

Die Daten gelten für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und einem Bodenrichtwert von 90-139 €/m². Die Daten vor 2019 wurden sinnentsprechend für die Gemeinde Engelskirchen interpoliert oder ausgewählt.

In diesem Gutachten werden folgende fortgeschriebene, durchschnittliche Bewertungsgrößen verwendet:

- ein Zuschlag von 20 % auf einen vorläufigen Sachwert von 250.000 € (siehe S. 36), ein Liegenschaftszinssatz von 0,8 % (siehe S. 32) und ein Rohetragsfaktor von rd. 33 (siehe S. 37).

⁷ Die Zinsen für die Baufinanzierung betrugen bei zehnjähriger Zinsbindung zwischen 2015 und Anfang 2022 1-2 %. Bis Mitte 2022 stiegen sie steil von 1 % auf 4 % und liegen aktuell zwischen 3 % und 4 %.

⁸ Erscheinungsjahr des Grundstücksmarktberichtes

⁹ Sachwertfaktor für einen vorläufigen Sachwert von 250.000 €

Bodenwerte

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2022 als Bodenrichtwert für die Zone mit dem zu bewertenden Grundstück an:

Bodenrichtwert	90 €/m ²
Nr.	817822
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzung	bebaute Flächen im Außenbereich
Bauweise	offen
Geschosszahl	1-2 Vollgeschosse
Fläche	600 m ²

- Von den fünf zu bewertenden Grundstücken sind nur die beiden Flurstücke 544 und 489/312 mit größeren Gebäuden bebaut. Sie haben zusammen eine Fläche von 576 m². Für diese beiden Grundstücke ist der oben angegebene Bodenrichtwert maßgeblich.
- Die Flurstücke 377, 435/381 und 382 sind für die Wohnnutzung nicht erforderlich und dürfen nicht als Bauland genutzt werden. Auf diese Grundstücke ist der Bodenrichtwert nicht anzuwenden.

Anpassung des Bodenwerts für Bauland

Die zu bewertenden, baulich genutzten Grundstücke liegen im Außenbereich. Sie werden wie die Nachbargrundstücke als Wohnbaufläche genutzt. Sie sind eingeschossig mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut. Erschließungs- und Kanalschlussbeiträge fallen nicht mehr an. Auch die Flächengröße entspricht ungefähr dem des Bodenrichtwertgrundstücks. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Die kleinräumige Lage am Siedlungsrand hebt sich aber positiv von den meisten Grundstücken in der Siedlung ab (siehe S. 12). Dieser Vorteil ist aber nicht so stark, dass die Lage als uneingeschränkt gut einzustufen wäre, was einem Bodenrichtwert von 125 €/m² entspräche. ¹⁰ Hier wird zur Berücksichtigung des Lagevorteils die Hälfte der Spanne angesetzt, sodass der maßgebliche Bodenwert der bebauten Grundstücke angenommen wird mit

rd. **110 €/m²**

¹⁰ GMB OBK 2022, S. 58. Für Wohnbauflächen in dörflichen Lagen Engelskirchens wurden für gute Lagen 125 €/m², für mittlere Lagen 110 €/m² und für mäßige Lagen 100 €/m² gezahlt.

Bodenwert für Nicht-Bauland

Die beiden unmittelbar angrenzenden unbebauten Grundstücke (Flurstücke 377 und 435/381) werden ausweislich eines Luftbildes hauptsächlich als Rasenfläche genutzt. Hier ist aber auch ein Gastank aufgestellt. Das nicht unmittelbar angrenzende Grundstück (Flurstück 382) ist mit kleineren Gebäuden, wahrscheinlich Ställen und Schuppen bestanden.

Diese drei Flurstücke liegen im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Ihre bauliche Nutzung ist nur in Ausnahmefällen erlaubt. Die Ordnungsbehörde kann die Beseitigung der bestehenden baulichen Anlagen verlangen.

Die unbebauten Grundstücke dürfen jedoch weitgehend wie Gärten genutzt werden und werten damit die beiden eng bebauten Grundstücke auf.

- Insbesondere das angrenzende Flurstück 377 ist für die Wohnnutzung nicht ohne Weiteres verzichtbar und deshalb jedenfalls höher zu bewerten als sogenannte höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen.¹¹ Aus Daten von 2017-2021 leitet der zuständige Gutachterausschuss für Hinterlandflächen im Innenbereich, die überwiegend als Garten genutzt werden, einen durchschnittlichen Anteil von 44 % des Baulandwertes ab, allerdings bei einer sehr hohen Standardabweichung von ± 35 %.¹² Demnach sind Bodenwerte zwischen 9 % und 79 % des Baulandwertes nicht ungewöhnlich. Einen weiteren Anhaltspunkt kann der Bodenwert für Bauerwartungsland bieten, weil das nicht bebaute Grundstück diese Qualität mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreichen kann. Im Oberbergischen Kreis wird der Mittelwert für Bauerwartungsland mit 25,5 % mit Standardabweichung $\pm 8,5$ % angegeben (a.a.O., S. 50).

Weil das unbebaute Flurstück 377 nicht im Innenbereich liegt und um genügend Abstand zum Bodenwert vom Bauerwartungsland herzustellen, erscheint es angemessen seinen Bodenwert mit 20 % des Baulandwertes anzusetzen.

$$110 \text{ €/m}^2 * 0,20 = \mathbf{22 \text{ €/m}^2}$$

- Das Flurstück 435/381 rundet den Grundbesitz ab, während das letzte zu bewertende Flurstück 382 noch nicht einmal an die anderen Grundstücke anschließt. Unter der Berücksichtigung, dass der Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen auf diesen Grundstücken verlangt werden kann, ist ihre Bedeutung für die Wohnnutzung weniger wichtig. Hinzu kommt die geringe Größe dieser Flurstücke.

Es erscheint angemessen, den Bodenwert der Flurstücke 435/381 und 382 mit ungefähr dem halben Bodenwert für das Flurstück 377 anzusetzen mit

$$\mathbf{10 \text{ €/m}^2}$$

¹¹ GMB OBK 2022, S. 47 „Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber nicht die Qualität des Bauerwartungslandes. Früher waren diese Flächen als begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen beschrieben.“ Für solche Flächen gibt der örtliche Gutachterausschuss den Mittelwert mit 2,85 €/m² bei einer Standardabweichung von $\pm 1,25$ €/m² an.

¹² GMB OBK 2022, S. 53

Bodenwerte

Der Bodenwert der beiden baulich genutzten Grundstücke beträgt zusammen

$$576 \text{ m}^2 * 110 \text{ €/m}^2 = 63.360 \text{ €}$$

rd. **63.000 €**

Die Bodenwerte der nicht baulich genutzten Grundstücke betragen:

$$\text{Flurstück 377: } 383 \text{ m}^2 * 22 \text{ €/m}^2 = 8.426 \text{ €}$$

rd. **8.400 €**

$$\text{Flurstück 382: } 129 \text{ m}^2 * 10 \text{ €/m}^2 = 1.290 \text{ €}$$

rd. **1.300 €**

$$\text{Flurstück 438/381: } 197 \text{ m}^2 * 10 \text{ €/m}^2 = 1.970 \text{ €}$$

rd. **2.000 €**

Bodenwert der bebauten Einzelgrundstücke

Die beiden baulich genutzten Flurstücke 544 und 489/312 bilden eine wirtschaftliche Einheit (siehe Abbildung 6). Es ist nicht sinnvoll, sie getrennt zu veräußern.

Das Wohngebäude und größtenteils auch die Garagen und der Carport liegen zwar auf dem Flurstück 489/312. Die Gebäude sind jedoch nur über das davor liegende Flurstück 544 erreichbar. Außerdem befinden sich auf dem letztgenannten Flurstück notwendige Grenzabstände. Zudem sind die Garagen teilweise auf dieses Grundstück übergebaut. Bei einer Trennung der Grundstücke würden baurechtlich schwierige Verhältnisse entstehen.

Dennoch ist im Zwangsversteigerungsverfahren auch die Ausweisung der Verkehrswerte der Einzelgrundstücke erforderlich. Diese Aufteilung wird abschließend vorgenommen (siehe S. 37). Die Bodenwerte der bebauten Grundstücke werden nicht einzeln ausgewiesen.

3.1 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

Der Grundgedanke ist einfach: Die Baukosten plus die Kosten für das Grundstück ergeben den Sachwert. Auch dass ein Haus mit dem Alter an Wert verliert, leuchtet unmittelbar ein.

Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich als Summe des Bodenwertes und der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

Bodenwert

- + Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Wertminderung wegen des Gebäudealters
- = vorläufiger Sachwert

Aus dem so ermittelten vorläufigen Sachwert wird mittels Sachwertfaktoren - auch Marktanpassungsfaktoren genannt - der marktangepasste Sachwert abgeleitet. Erst durch gegebenenfalls erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Merkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bau-schäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgrößen

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ¹³ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität): ¹⁴

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1 des Standardmodells der AGVGA)
- Ermittlung des Gebäudestandards (Anlage 2)
- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden (Anlage 4)
- Orientierungswerte zur Handhabung der NHK in Dachgeschossen (Anlage 5)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277 (2005) zur Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- lineare Alterswertminderung bei in der Regel 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer
- Außenanlagen 4% - 6% vom Wert der baulichen Anlagen, in der Regel 5%
- Modernisierungsgrad überwiegend 1 und 2 (nicht modernisierte Gebäude bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)

¹³ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

¹⁴ GMB OBK 2022, S. 83.

- besondere Bauteile nach Kleiber „Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen“ (Anlage 7)

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Herstellungswert des Gebäudes wird nicht aus den tatsächlich angefallenen Baukosten ermittelt. Zum einen sind zumeist nicht mehr sämtliche Belege vorhanden. Zum anderen könnten die Baukosten entweder zu niedrig sein – bspw. wegen eines hohen Anteils an Eigenhilfe – oder zu hoch – etwa infolge mangelnder Planung und Bauleitung oder nachträglicher Sonderwünsche.

Um die Vorstellungen eines durchschnittlichen Käufers möglichst genau zu treffen, werden durchschnittliche Herstellungskosten angenommen. Solche Kosten, die so genannten Normalherstellungskosten, sind für verschiedenste Gebäudetypen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) aufgeführt.

NHK 2010

Der Ausgangswert für das Wohngebäude wird gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW abgeleitet aus den Referenzwerten für den Typ 1.22: freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, nicht ausgebautem Dachgeschoss, ohne Kellergeschoss.

Diese Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 2
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,2	0,4	0,4			23
Dächer	0,7	0,3				15
Außentüren und Fenster		0,3	0,7			11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Decken und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
sonst. techn. Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte (€/m²)	585	650	745	900	1.125	680

Bedingt durch das Gebäudealter wird vor allem die Baukonstruktion mit schlechter Wärmedämmung unterdurchschnittliche Eigenschaften aufweisen.

Für den Ausbau wird ein durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Standard angenommen.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war (Basis 2010 = 100): ¹⁵

IV/2022

rd. **1,72**

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Hauses wurde mit 224 m² ermittelt (siehe S. 19). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$680 \text{ €/m}^2 * 224 \text{ m}^2 * 1,72 =$ 261.990,40 €

rd. **262.000 €**

Herstellungskosten der Nebengebäude

Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden üblicherweise mit 485 €/m² angesetzt. Die Bruttogrundfläche der Garagen beträgt 47 m².

Der Einfachheit halber wird der Schuppen mit einer Bruttogrundfläche von 40 m² mit den gleichen Herstellungskosten angesetzt.

$485 \text{ €/m}^2 * 87 \text{ m}^2 * 1,72 =$ 72.575,40 €

Die Herstellungskosten der Nebengebäude einschließlich des an die Garage angebauten Carports werden geschätzt auf insgesamt

75.000 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

In der Verkehrswertermittlung werden zu den Außenanlagen hauptsächlich die Verbindungen zu den Erschließungsanlagen (Abwasser, Wasser, Gas etc.), besondere Oberflächengestaltungen und sämtliche bauliche Anlagen außerhalb der Gebäude (Wege, Terrassen etc.) gezählt. Anpflanzungen im üblichen Umfang gehören nicht hierzu, weil sie im Bodenwert enthalten sind.

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ¹⁶ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5 - 7% an. ¹⁷ Im verwendeten Modell ist als üblicher Anteil 5% genannt. Hier wird der durchschnittliche Anteil gewählt.

$(262.000 \text{ €} + 75.000 \text{ €}) * 0,05 =$ rd. **17.000 €**

¹⁵ Seit 2018 wird vom Statistischen Bundesamt die Entwicklung der Baupreise nur noch auf die Basis 2015 = 100 bezogen. Der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart ist für das 4. Quartal 2022 mit 154,7 angegeben und für das Jahr 2010 mit 90,1.

¹⁶ Kleiber/Simon/Weyers V § 21 WertV Rn. 28 ff. Dieser Verfahrensweise liegt der in der Praxis immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass eine hochwertige Ausführung der Gebäude sich auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

¹⁷ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2 – 4%, aufwändige Anlagen: 8 – 12%

Herstellungswert der baulichen Anlagen	Herstellungskosten des Wohnhauses	262.000 €
	+ Herstellungskosten der Nebengebäude	75.000 €
	+ Herstellungskosten der Außenanlagen	<u>17.000 €</u>
	= Herstellungswert der baulichen Anlagen	354.000 €

Wertminderung wegen des Alters

In dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäude hat demnach bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 38 Jahren ein Gebäudealter von 42 Jahren.

Konform zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell wird in diesem Gutachten die lineare Alterswertminderung verwendet. Die Alterswertminderung wird nach folgender Formel berechnet:

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer

Die lineare Alterswertminderung beträgt

42 Jahre / 80 Jahre 52,5 %

354.000 € * 0,525 = rd. **186.000 €**

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 3	Herstellungswert der baulichen Anlagen	354.000 €
Vorläufiger Sachwert	– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./ 186.000 €
	+ Bodenwert (siehe S. 23 ff.)	<u>63.000 €</u>
	Vorläufiger Sachwert	231.000 €

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Faktoren für die Marktanpassung der ermittelten Sachwerte benutzt (siehe S. 36).

3.2 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

Der Ertragswert ist im Wesentlichen die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen abgezinst auf den Wertermittlungstichtag. Die für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen benötigten Eingangsgrößen sind: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Liegenschaftszinssatz.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

- jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = jährlicher Reinertrag
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- * Kapitalisierung (Barwertfaktor: Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird gegebenenfalls marktangepasst. Ist dies - wie in den meisten Fällen - nicht erforderlich, ist der vorläufige Ertragswert gleichzeitig der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem Rohertrag handelt es sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmowertV um die „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge“. Diese Erträge ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Gebäudeversicherung, Grundsteuern) werden Nettokaltmiete genannt.

Mietspiegel

Bei der Abfrage des Mietspiegels für den Oberbergischen Kreis wurde ein Modernisierungsstand nach 2010 angegeben. Sie ergab für das Wohngebäude einen Mietpreis von

5,97 €/m² ± 1,19 €/m²

In etwa zwei Drittel aller Fälle liegt der Mietpreis demnach innerhalb der sehr gro-
ßen Spannweite von 4,5 €/m² bis 6,8 €/m².

Laut Mietspiegel sind für Garagen 20-60 € und für einen Carport durchschnittlich
25 € Monatsmiete anzusetzen. Hier wird wegen der Doppelgarage der Mietpreis
erhöht um

90 €

Der Schuppen wird als Kompensation für das wahrscheinlich fehlende Keller-
geschoss aufgefasst und deshalb nicht mit zusätzlichen Mieteinnahmen ange-
rechnet.

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 gibt für Engelskirchen einen Schwerpunkt-
mietpreis für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert von 4,85 €/m² an
(guter Wohnwert 5,65 €/m²). Der Schwerpunktmietpreis gilt für 70 m² große Woh-
nungen bei Neuvermietung.

Ein mittlerer Wohnwert ist definiert als: „Objekt, das in Bausubstanz und Ausstat-
tung einem durchschnittlichen Standard entspricht und sich in einem allgemeinen
Wohngebiet befindet.“ Das zu bewertende Objekt hat eine durchschnittliche, aber
besondere Lage und ist überwiegend modernisiert. Damit hat es einige Merkmale
eines guten Wohnwertes.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt die durchschnittliche Miete in Einfamilien-
häusern auf Grundstücken mit einem Bodenrichtwert 90-139 €/m² mit 5,3 €/m²
bei einer Standardabweichung von 0,5 €/m² an. ¹⁸ Die durchschnittlichen Mieten
in Einfamilienhäusern der teuersten Lagen (Bodenrichtwert über 140 €/m²) wer-
den mit 5,7 €/m² angegeben.

Auch unter Berücksichtigung der Preissteigerungen am Immobilienmarkt wird der
aus dem Mietspiegel abgeleitete Mietpreis als zu hoch eingeschätzt. Die Ober-
grenze markiert die vorgenannte Durchschnittsmiete in sehr guten Wohnlagen.
Hierdurch wird auch die anhaltende Tendenz steigender Mieten hinreichend be-
rücksichtigt. Der angemessene relative Mietpreis wird wegen der relativ geringen
Wohnfläche geschätzt auf

5,75 €/m²

Miete

Die Wohnfläche wird auf Seite 20 mit 102 m² ermittelt. Es ergibt sich ein jährlicher
Mietertrag aus der Wohnraumvermietung und der Vermietung der Nebengebäude
von:

$$(102 \text{ m}^2 * 5,75 \text{ €/m}^2 + 90 \text{ €}) * 12 \text{ Monate} = 8.118 \text{ €}$$

rd. **8.120 €**

Die Miete ist der einzige Ertrag aus dem Grundstück. Sie ist deshalb gleichzeitig
der Jahresrohertrag.

¹⁸ GMB OBK 2022, S. 87

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Versicherungen, Grundsteuer u. a. m.), für die von den Mietern regelmäßige Abschläge gezahlt werden.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören gemäß § 32 ImmowertV regelmäßig „die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.“

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an das Ertragswertmodell der AGVGA-NRW ermittelt. ¹⁹

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 280 € je Jahr angegeben (Preisstand 01.01.2015). Weil wegen der abgeschiedenen Lage der kleinen Siedlung eine Fremdvermietung der Nebengebäude unwahrscheinlich ist, werden hierfür keine zusätzlichen Verwaltungskosten angesetzt. Gemäß der Steigerung des Verbraucherpreisindex ist dieser Wert mit dem Faktor 1,206 zu korrigieren. ²⁰

$$280 \text{ €} * 1,206 = \text{rd. } 340 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung wird der angegebene Betrag von 11 €/m² Wohnfläche (Preisstand 01.01.2015) gemäß der Steigerung des Verbraucherpreisindex mit dem Faktor 1,206 korrigiert. Für die beiden Garagen und den Schuppen werden jeweils 65 € und für den Carport 40 € angesetzt.

$$102 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2 + (2 * 65 \text{ €} + 40 \text{ €}) * 1,206 = \text{rd. } 1.560 \text{ €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 2% des Rohertrags angenommen.

$$8.120 * 0,02 = \text{rd. } 160 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

2.060 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 25% am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 der neuen ImmowertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus

¹⁹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Anlage 3: Modellwerte für Bewirtschaftungskosten. Stand 06/2016

²⁰ Verbraucherpreisindex insgesamt (2015 = 100) Dezember 2022: 120,6

erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke häufig mehr als doppelt so hoch wie für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozent im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10%.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall lässt sich nicht errechnen, vielmehr muss er sachverständig nach den Merkmalen des Objekts unter Ausnutzung der Spannweiten eingeschätzt werden.

verwendete Liegenschaftszinssätze

(LZS)

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einem Bodenrichtwert 90-139 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,1 % mit einer Standardabweichung von 0,8 % an.²¹ Dieser Liegenschaftszinssatz wird fortgeschrieben (siehe S. 21) und angesetzt mit 0,8 %. Bei der sinnvoll reduzierten Standardabweichung von 0,5 % werden etwa zwei Drittel der Kauffälle wahrscheinlich einen Liegenschaftszinssatz haben, der um den Betrag der Standardabweichung vom Mittelwert abweicht und demnach zwischen 0,3 % und 1,3 % liegt.

Besondere wirtschaftliche Risiken der Bewertungsgrundstücke sind nicht zu erkennen. Dafür haben sie bebauten Grundstücke mit einer kleinräumig vorteilhaften Lage und den ausbaubaren Dachgeschossen wirtschaftliche Vorteile. Der maßgebliche Liegenschaftszinssatz wird unterhalb des Mittelwerts angesetzt mit

0,5 %

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungstichtag gesucht.

Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen.

²¹ GMB OBK 2022, S. 87

Dies wird im Ertragswertverfahren durch den so genannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

$$V = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$$

mit $i = \text{LZS}/100$ und $n = \text{RND}$

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück – in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung – wird mit dem Barwertfaktor multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen. Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung.

Sie wird wie folgt errechnet:

$$\text{Bodenwert} * (\text{LZS} / 100)$$

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

Tabelle 4 Ertragswert

Rohertrag		8.120,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	2.060,00 €/Jahr
= Reinertrag		6.060,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	./.	315,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		5.745,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (0,5%, 38 Jahre)	*	34,53
= Gebäudeertragswert		198.374,85 €
+ Bodenwert (siehe S. 23 ff.)		63.000,00 €
= Ertragswert		261.374,85 €
		rd. 261.000 €

4 Verkehrswerte

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten sind zwei bebaute Grundstücke mit rd. 600 m² Fläche, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, und drei rd. 700 m² große, weitgehend unbebaute angrenzende und benachbarte Grundstücke.

Die baulichen Anlagen bestehen aus einem Wohnhaus mit rd. 100 m² Wohnfläche, einem Schuppen, zwei Garagen und einem Carport. Das Wohnhaus wurde um 2015 überwiegend modernisiert.

Drei der Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet und unterliegen Nutzungsbeschränkungen.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Bauakten waren nicht vorhanden. Für die Wertermittlung geeignete Angaben wurden vom Eigentümer nicht gemacht. Die fehlenden Informationen werden durch geeignete Annahmen ersetzt.

Die tatsächlichen Eigenschaften können stark von den Annahmen abweichen.

Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV „aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

Sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren werden zu einem angemessenen Verkehrswert führen (siehe S. 21).

Das undifferenzierte Vergleichswertverfahren wird zur Überprüfung der Größenordnung des Ertragswertes ebenfalls durchgeführt.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV „aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

- Der Ertragswert (S. 30 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.
- Der Sachwert (S. 26 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden. Im Allgemeinen werden bei hohen Sachwerten Abschläge und bei geringen Sachwerten – mit einer meist hohen Nachfrage – Zuschläge zum Sachwert vorgenommen.

Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts

Als vorläufiger Sachwert wurde 231.000 € ermittelt. Der örtliche Gutachterausschuss gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau 90-139 €/m² als Sachwertfaktor hierfür einen Zuschlag von 15 % an. ²² Dieser Sachwertfaktor wird wie auf S. 21 dargestellt fortgeschrieben und wegen des geringeren vorläufigen Sachwertes angesetzt mit 22 %.

Dieser durchschnittliche Faktor ist sachverständig anzupassen, wenn die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks vom Üblichen abweichen. Im Bewertungsfall sind solche Abweichungen nicht sicher zu erkennen, sodass der Sachwertfaktor unverändert angesetzt wird mit

1,22

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$231.000 \text{ €} * 1,22 = \text{rd. } 282.000 \text{ €}$$

Plausibilitätskontrolle

Es wurden folgende Werte für die wirtschaftliche Einheit der beiden bebauten Grundstücke (Flurstücke 544 und 489/312) ermittelt:

Ertragswert 261.000 €

marktangepasster Sachwert 282.000 €

Der marktangepasste Sachwert liegt 8 % über dem ermittelten Ertragswert. Die Werte liegen nahe genug beieinander, um sich gegenseitig zu bestätigen. Sie werden deshalb als plausibel angenommen.

Üblicherweise wird bei Einfamilienhäusern der Sachwert als Verkehrswert empfohlen. Weil dieser Bewertungsfall wegen der unzureichenden Informationslage vom Üblichen stark abweicht, werden hier die Ergebnisse beider Verfahren genutzt und der gerundete Mittelwert als Verkehrswert empfohlen.

$$(282.000 \text{ €} + 261.000 \text{ €}) / 2 = 271.500 \text{ €}$$

rd. 270.000 €

Der Verkehrswert entspricht einem Rohertragsfaktor von 33,3 und liegt damit in der Mitte der im Oberbergischen Kreis üblichen Spanne nach Fortschreibung (siehe S. 21). ²³ Der abgeleitete Verkehrswert wird hierdurch bestätigt.

Überprüfung anhand des Vergleichswertes

Der örtliche Gutachterausschuss hat Vergleichswerte für freistehende Einfamilienhäuser mit und ohne Einliegerwohnung der Baujahre 1952 - 2013 auch für das Bodenrichtwertniveau 90-139 €/m² abgeleitet. ²⁴ Auf die Verwendung dieser an und für sich gut geeigneten Vergleichswerte wird verzichtet, weil die Besonderheiten des Bewertungsobjektes mit diesem Verfahren nicht erfasst werden können (siehe S. 21 f.). Zur Überprüfung der Größenordnung wird der Vergleichswert

²² GMB OBK 2022, S. 84

²³ Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2021, S. 88 Der mittlere Rohertragsfaktor für freistehende Einfamilienhäuser betrug bei einem Bodenrichtwert 90-139 €/m² 31,2 mit der Standardabweichung 7,3.

²⁴ GMB OBK 2022, S. 78

ohne Erläuterungen berechnet.

2021 – maßgebliches Baujahr 1981	*	-2.907,2 =	rd. -116.000
102 m ² Wohnfläche	*	742,7 =	rd. 76.000
110 €/m ² Bodenwert	*	974,1 =	rd. 107.000
576 m ² Grundstücksfläche	*	47,7 =	rd. 27.000
Konstante		158.047,4	<u>rd. 158.000</u>
Vergleichswert			252.000 €

Verkehrswerte

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der beiden im Grundbuch von Unter-Engelskirchen Blatt 10258 unter den laufenden Nrn. 1 und 5 im Bestandsverzeichnis eingetragenen bebauten Grundstücke (Gemarkung Unter-Engelskirchen, Flur 6, Flurstücke 544 und 489/312, Gebäude- und Freifläche, Unterbüchel 15, 202 m² und 374 m² groß) zum Wertermittlungstichtag 14. Februar 2023 geschätzt auf

270.000 €

Es würde den Wert dieser beiden Grundstücke sehr wahrscheinlich schmälern, wenn sie getrennt veräußert würden (siehe S. 23 f.). Üblicherweise werden die Grundstücke deshalb zusammen gehandelt.

Allein für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit auf die Einzelgrundstücke allein nach der Größe ihrer Flächen aufgeteilt, so dass die Summe der Einzelgrundstücke dem Wert der wirtschaftlichen Einheit entspricht. Bei einer tatsächlich getrennten Veräußerung hätten diese Grundstücke wahrscheinlich abweichende Werte. Es wird deshalb das Gesamtausgebot der beiden Grundstücke empfohlen.

Für das Grundstück mit der BV-Nr. 1 (Flurstück 544, 202 m²) wird unter diesen Bedingungen empfohlen, den Verkehrswert festzusetzen mit

95.000 €

und für das Grundstück mit der BV-Nr. 5 (Flurstück 489/312, 374 m²) mit

175.000 €

Die Verkehrswerte der drei anderen zu bewertenden Grundstücke werden ihren Bodenwerten entsprechend geschätzt auf (siehe S. 23 f.)

Grundstück mit der BV-Nr. 2 (Flurstück 377, 383 m² groß)

8.400 €

Grundstück mit der BV-Nr. 3 (Flurstück 382, 129 m² groß)

1.300 €

Grundstück mit der BV-Nr. 4 (Flurstück 435/381, 197 m² groß)

2.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 18. Februar 2023

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf