

Amtsgericht Gummersbach
Abt.: 068 K
Steinmüllerallee 1a

51643 Gummersbach

Auf der Bitze 14
51570 Windeck

Mobil 0172/6916620

uw@ulrich-winkler.de
www.ulrich-winkler.de

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW 2008-02-149



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

anonymisiert

**Zertifizierter Immobiliengutachter LS
(DIAZert) gem. DIN EN ISO/IEC 17024**

Datum: 26.01.2026
Az.: 1120/2025

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. §
194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 51674 Wiehl, Am Birkenhang 4



Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 03.11.2025 ermittelt
mit **rd. 165.300,00 €**

Einzelwerte der Grundstücke: Flurstück 119 = 155.000,00 €; Flurstück 185 = 8.400,00 €;
Flurstück 118 = 1.900,00 €
im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

068 K 023/25

Es handelt sich hier um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen etc.) enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gummersbach eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	10
3.2.5.2	Wohnung.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	12
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 119	13
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	13
4.2.2	Bodenwertermittlung	15
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.2.4	Sachwertermittlung	17
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.2.4.3	Sachwertberechnung	18
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.2.5	Ertragswertermittlung	23
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.2.5.3	Ertragswertberechnung	25
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
4.2.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	28
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 119.....	29

4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 185	29
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.3.2	Bodenwertermittlung	29
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 185.....	30
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 118	30
4.4.1	Bodenwertermittlung	30
4.4.2	Vergleichswertermittlung	30
4.4.3	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 118.....	31
4.5	Verkehrswert.....	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
6	Verzeichnis der Anlagen.....	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (ehem. Wochenendhaus nebst Erweiterung)
Objektadresse:	Am Birkenhang 4 51674 Wiehl
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Drabenderhöhe, Blatt 1167, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Drabenderhöhe, Blatt 1167, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Drabenderhöhe, Blatt 1167, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Drabenderhöhe, Flur 2, Flurstück 119, zu bewertende Fläche 950 m ² ; Gemarkung Drabenderhöhe, Flur 2, Flurstück 185, zu bewertende Fläche 1.672 m ² ; Gemarkung Drabenderhöhe, Flur 2, Flurstück 118, zu bewertende Fläche 50 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gummersbach vom 01.10.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der im Beschluss näher bezeichneten Grundstücke ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	03.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.11.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden. Der Schlafraum (Abstellraum) sowie das Bad im Erdgeschoss konnten wegen eines Wasserschadens nicht besichtigt werden. Der hintere und seitliche Grundstücksteil konnte wegen starken Wildwuchses nicht besichtigt bzw. betreten werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie der Sachverständige
Eigentümer:	
Mieter:	eigengenutzt
Amtliche Hausnummer:	Am Birkenhang 4, 51674 Wiehl
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Während der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit zu erkennen.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.07.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und
Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 15.01.2026

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und
Nutzflächen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem Sondergebiet (ehem. Wochenendhäuser). Das Bewertungsobjekt wurde im Jahre 1989 erweitert. Eine Baugenehmigung, für die durchgeführte Erweiterung, war in der Bauakte nicht zu finden. Laut mündlicher Auskunft der zuständigen Behörde fehlt eine entsprechende Abstandsflächenbaulast an der nördlichen Grundstücksgrenze. Es wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese Baulast zu erreichen ist, ansonsten ist ein entsprechender Rückbau erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Oberbergischer Kreis

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Wiehl (ca. 25.000 Einwohner);
Ortsteil Brächen

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Köln-Zentrum (ca. 43,7 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 79,2 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 56 (ca. 0,65 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 4 (ca. 3,2 km entfernt)

Bahnhof:
Gummersbach (ca. 15,0 km entfernt)

Flughafen:
Köln/Bonn (ca. 40,2 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Wiehl beträgt ca. 9,9 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in Wiehl zu erreichen

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; I-II geschossige Bauweise

Topografie:

leicht hängig;

von der Straße abfallend;

Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront:

ca. 33 m;

mittlere Tiefe:

ca. 28 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 950,00 m²; (Flurstück 119)

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

private Erschließungsstraße

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Split (verdichtet);

Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Drabenderhöhe, Blatt 1167, folgende Eintragung: lfd. Nr. 10 Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Gummersbach. 068 K 023/25. Eingetragen am 02.07.2025

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.11.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Auf den Grundstücken Gemarkung Drabenderhöhe, Flur 2, Flurstücke 119 und 185 ist keine Baulast eingetragen. Auf dem Grundstück, Gemarkung Drabenderhöhe, Flur 2, Flurstück 118 ist eine Baulast eingetragen. Baulastblatt Nr. 2787 das gesamte Baulastgrundstück (Flurstück 118) ist von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und eine Nutzung dieser Fläche als öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt im Sinne des § 4 Abs. 1 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche, Immerkopf, Flurstück 10, zugunsten des auf dem Baugrundstück (Flurstück 115) geplanten Einfamilienhauses, sowie der auf den Flurstücken 108,111,112,116,und 119 baurechtlich zulässigen Wohnbebauung mit Nebenanlagen bzw. der vorhandenen Wochenendhäuser jederzeit uneingeschränkt zu gestatten bzw. zu dulden. Eingetragen am 25.06.2021 In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Baulasten für die Ver- und Entsorgung bzw. Gehen und Fahren auf den Parzellen der Wegeanteilen vorliegen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im
Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der
Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:
SO = Sondergebiet
Nutzungsänderungen (z.B. für dauerhaftes wohnen) sind
mit der örtlichen Behörde abzustimmen.

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten
Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung liegt nicht vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist
die Verpflichtung zur Entrichtung von
grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als
Beiträge gelten auch grundstücksbezogene
Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für
Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG
beitragsfrei. Es handelt sich um eine private
Erschließungsfläche.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand
wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Ein evtl. angebrachter Abschlag stellt nicht die tatsächlich zu erwartenden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden- und Mängel dar, sondern es ist die Höhe zu berücksichtigen, wie sie die Mehrzahl der Marktteilnehmer beurteilen würde.

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat¹. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; ehemaliges Wochenendhaus mit Erweiterungen; Ein/zweigeschossig; unterkellert; flach geneigtes Dach; freistehend
Baujahr:	1977 (fiktives Baujahr) 1962 Ursprungsbaujahr 1989 Erweiterungen
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 145 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 209 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Augenscheinlich wurden keine energetischen Maßnahmen durchgeführt. Dämmungen sind vermutlich nicht vorhanden.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, tlw. mit Riemchen-Klinker

¹ Vgl. Schulz: Ermittlung der Wertminderung bei Reparaturstau..., RDM, SV-Info, Nr. 2/95, Seite 3

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Diele, Schrankraum, Flur, Schlafen, Bad, Gast

Erdgeschoss:

Flur, Abstellraum, Dusche, Küche, Wohnen/Essen

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

Konstruktionsart: vermutlich Massivbau, tlw. Tafelbauweise

Fundamente: Beton

Keller: vermutl. Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk eventuell auch Holz

Geschossdecken: Stahlbeton oder Holzbalken

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
flach geneigtes Dach

Dacheindeckung:
Welleternit mit starker Bemoosung, vermutlich
asbesthaltig

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: keine, Heizofen im Wohnzimmer

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Laminat; UG tlw. mit Fliesen, Schlafen mit Laminat
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten); Bad mit Fliesen raumhoch.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz tlw. mit Tapeten oder Paneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit alter Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt UG: Metall mit Lichtausschnitt (defekt) <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad UG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken <u>Bad EG:</u> konnte nicht besichtigt werden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	– Dach erneuerungsbedürftig - Fenster und Haustüren erneuern - Heizung einbauen
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, sonst keine Außenanlagen. Bedingt durch den starken Bewuchs, konnte das Grundstück nicht betreten werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51674 Wiehl, Am Birkenhang 4 zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Drabenderhöhe	1167	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Drabenderhöhe	2	119	950 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Drabenderhöhe	1167	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Drabenderhöhe	2	185	1.672 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Drabenderhöhe	1167	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Drabenderhöhe	2	118	50 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 119	Einfamilienhaus	950 m ²
Flurstück 185	unbebaut (Wald)	1.672 m ²
Flurstück 118	unbebaut (Verkehrsfläche)	50 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.672 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 119

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie

wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone Nr. 4809423 **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	950 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	03.11.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,95	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 137,75 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	950	× 0,85	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 117,09 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 117,09 €/m ²	
Fläche	× 950 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 111.235,50 € <u>rd. 111.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 insgesamt **111.000,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Richtwertgrundstück ist u.a. als "Wohngebiet" (W) definiert. Demgegenüber weist das Bewertungsgrundstück ein "Sondergebiet" (SO) aus. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag in Höhe von 5% berücksichtigt.

E2

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Grundstücksmarktbericht 2019 für den Oberbergischen Kreis veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Sie basieren auf folgende lineare Abhängigkeit:

$$y = -0,0618 \times \text{Fläche} + 185,42$$

Durch einsetzen der entsprechenden Werte in die o.g. Formel, ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 15 %.

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	652,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	209,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	136.268,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.11.2025 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	248.961,64 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	248.961,64 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre
• prozentual		47,50 %
• Faktor	x	0,525
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	130.704,86 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		130.704,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.228,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	135.933,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	111.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	246.933,05 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	254.341,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	96.000,00 €
Sachwert	=	158.341,04 €
	rd.	158.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde anhand der mir übergebenen Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	15,0 %	76,0 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	15,0	98,25
2	725,00	76,0	551,00
3	835,00	9,0	75,15
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 724,40 gewogener Standard = 2,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 724,40 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Wochenend-/Ferienhäuser × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 651,96 €/m² BGF
 rd. 652,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die im Modell angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. -hier nur Hausanschlusskosten-

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (130.704,86 €)	5.228,19 €
Summe	5.228,19 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (fiktive Baujahr) ca. 1977 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	8,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1977 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 48 Jahre =) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Ermittlung des Sachwertfaktor

aus Tabelle des örtlichen GAA	=	4,50
Einflussgröße „Wochenendhaus“	x	0,90
Einflussgröße „Zustand des Objektes“	x	0,90
Einflussgröße „fehlende Baulast“	x	0,90
ermittelter Sachwertfaktor	=	+rd.3,0%

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-76.000,00 €
• Dacheindeckung erneuern, inkl. Asbestentsorgung	-25.000,00 €
• Heizung einbauen, komplett inkl. Rohre und Heizkörper	-28.000,00 €
• Allgemeine Renovierungsarbeiten -pauschal-	-10.000,00 €
• Fenster und Haustüren erneuern	-13.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• Wasserschäden im Innenbereich beheben -pauschal-	-10.000,00 €
• Außengelände von Bewuchs befreien -pauschal-	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Risikoabschlag wegen fehlender Baulasteintragung	-5.000,00 €
Summe	-96.000,00 €

4.2.5 Ertragswertermittlung

4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür

gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

4.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung Souterrain	58,00		4,70	272,60	3.271,20
	2	Wohnung EG	88,00		5,88	517,44	6.209,28
Summe			146,00	-		790,04	9.480,48

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **9.480,48 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 2.592,61 €**

jährlicher Reinertrag **= 6.887,87 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,00 % von **111.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert
(beitragsfrei)) **– 2.220,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 4.667,87 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **42** Jahren Restnutzungsdauer **× 28,235**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 131.797,31 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 111.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 242.797,31 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 242.797,31 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 96.000,00 €**

Ertragswert **= 146.797,31 €**

rd. 147.000,00 €

4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden anhand der Unterlagen aus der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis, unter zur Hilfenahme des angebotenen Berechnungsmoduls.

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

Als Spanne wurde 4,70 – 7,06 €/m² angegeben. Für die Flächen im EG wurde der Mittelwert in Höhe von 5,88 €/m² und für die Flächen im UG der untere Wert von 4,70 €/m² angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA NRW² bestimmt.

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Um Wertsprünge zu vermeiden, soll eine jährliche Wertfortschreibung gem. Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Die Werte sind danach sachverständig zu runden³.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten			359,00
Instandhaltungskosten		14,00	2.044,00
Mietausfallwagnis	2,00		189,61
Summe			2.592,61 (ca. 27 % des Rohertrags)

² Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen

³ Vgl. EW-RL in Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 115. Ergänzung, Seite 2.04.4/17

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle des örtlichen GAA	=	1,00 %
Einflussfaktor „Lage“	+	0,50
Einflussfaktor „Zustand“	+	0,50
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	rd.2,00 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

-siehe unter Sachwertberechnung-

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-76.000,00 €
• Dacheindeckung erneuern, inkl. Asbestentsorgung	-25.000,00 €
• Heizung einbauen, komplett inkl. Rohre und Heizkörper	-28.000,00 €
• Allgemeine Renovierungsarbeiten -pauschal-	-10.000,00 €
• Fenster und Haustüren erneuern	-13.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• Wasserschäden im Innenbereich beheben - pauschal-	-10.000,00 €
• Außengelände von Bewuchs befreien - pauschal-	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Risikoabschlag wegen fehlender Baulasteintragung	-5.000,00 €
Summe	-96.000,00 €

4.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **158.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **147.000,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) $\times$ 1,00 (d) = **1,000** und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) $\times$ 1,00 (b) = **0,400**.
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen
beträgt: $[158.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 147.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{155.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 119

Der **Wert für das Teilgrundstück Flurstück 119** wird zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 mit
rd.

155.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 185

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	5,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 5,00 €/m²
Fläche (m ²)	$\times$ 1.672,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 8.360,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 8.360,00 € <u>rd. 8.360,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 insgesamt
8.400,00 €.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen wurde, bedingt durch die Nähe zum bebauten Grundstück, auf 5,00 €/m² erhöht.

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 185

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **8.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 185 wird zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 mit rd.

8.400,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 118

4.4.1 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	36,25 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 36,25 €/m²
Fläche (m ²)	× 50,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 1.812,50 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 1.812,50 € rd. 1.810,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 insgesamt

1.810,00 €.

Verkehrsflächen werden üblicherweise mit ca. 25% des naheliegenden Bodenrichtwertes gehandelt.

4.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 118“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	1.810,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 72,40 €
vorläufiger Vergleichswert	= 1.882,40 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 1.882,40 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 1.882,40 € rd. 1.900,00 €

4.4.3 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 118

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 118 wird zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 mit rd.

1.900,00 €

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 119	Einfamilienhaus	950,00 m ²	155.000,00 €
Flurstück 118	unbebaut (Verkehrsfläche)	50,00 m ²	1.900,00 €
Flurstück 185	landwirtschaftliche Fläche		8.400,00 €
Summe		2.672,00 m ²	165.300,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51674 Wiehl, Am Birkenhang 4, sowie weitere Flächen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Drabenderhöhe	1167	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Drabenderhöhe	2	119
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Drabenderhöhe	1167	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Drabenderhöhe	2	185
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Drabenderhöhe	1167	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Drabenderhöhe	2	118

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 mit rd.

165.300 €

in Worten: einhundertfünfundsechzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

Die Flurstücke 119 und 118 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

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

Windeck, den 26. Januar 2026



Hinweise zum Urheberschutz

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

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

EW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

AGVGA-NRW

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Oberbergischen Kreis
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [5] Rössler, Langner, Fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2004

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Deutschen Grundkarte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 04: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 05: Fotos
- Anlage 06: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 07: Berechnung der Bruttogrundfläche