

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**

Datum: 29.08.2024  
Az.: 1087/2024

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. §  
194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück**  
in **51647 Gummersbach, Gelpestr. 124**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 24.06.2024 ermittelt  
mit **rd. 153.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

**068 K 025/23**

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
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
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.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>9</b>
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.....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	11
3.2.5.2	Wohnungen .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Außenanlagen .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	13
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	13
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	13
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	14
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	17
4.4	Sachwertermittlung .....	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung.....	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	20
4.5	Ertragswertermittlung.....	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26

4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	27
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.6.5	Verkehrswert.....	31
4.7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
4.8	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	34
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>34</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte, Fachwerk)
Objektadresse:	Gelpestr. 124 51647 Gummersbach-Peisel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gimborn, Blatt 927A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gimborn, Flur 58, Flurstück 23, zu bewertende Fläche 194 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gummersbach vom 15.08.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Beschluss näher bezeichneten Grundstücks ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie der Sachverständige
Eigentümer:	
Mieter:	EG: z.Zt. in Renovierung OG
Amtliche Hausnummer:	Gelpestr. 124, 51647 Gummersbach
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: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 10.05.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte

und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.08.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) von
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

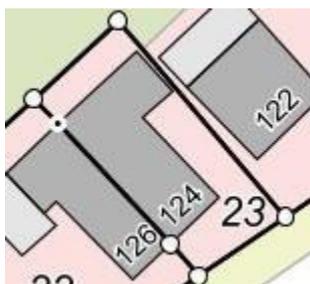
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Oberbergischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Gummersbach (ca. 52.000 Einwohner); Ortsteil Peisel
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln-Zentrum (ca. 45,0 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 81,0 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 4, Anschlussstelle Engelskirchen (ca. 7,5 km entfernt) A 45, Anschlussstelle Meinerzhagen (ca. 21,0 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Engelskirchen (ca. 7,1 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn (ca. 40,5 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Dorflage; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10,0 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind gut zu erreichen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:	leicht erhöht durch Straßenverkehr (Aldi-Filiale)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend; Garten mit Nord-Westausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form



Grundstücksgröße:  
insgesamt 194,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft 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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gimborn, Blatt 927A, folgende Eintragungen:  
Ifd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung für den Eigentümer) zugunsten der Stadt Gummersbach. Eingetragen am 26.01.1982  
Ifd. Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk Amtsgericht Gummersbach 068 K 025/23. Eingetragen am 17.08.2023  
Ifd. Nr. 6 Zwangsverwaltungsvermerk Amtsgericht Gummersbach 068 L 001/24. Eingetragen am 19.04.2024

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht laut Aussage des Eigentümers nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. 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.

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.

### 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 hat<sup>1</sup>. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienfachwerkhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 2-geschossig; teilunterkellert (Kriechkeller); der Dachraum ist teilausgebaut; Doppelhaushälfte
Baujahr:	ca. 1900 (gemäß Angaben des Vaters des Eigentümers)
Modernisierung:	1. OG modernisiert, EG befindet sich in Modernisierung
Flächen und BGF	Die Wohnfläche beträgt rd. 147 m <sup>2</sup> ; die beiden Räume im DG wurden mit 50% der Grundfläche

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

angesetzt.  
die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft;  
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 280 m<sup>2</sup>

Außenansicht: insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung;  
Giebelseite tlw. mit Verblendung (Kunstschiefer)

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Kriechkeller ca. 1,0 m hoch

#### Erdgeschoss:

Flur, Schlafen, Wohnen, Küche, Bad, Abstellraum

#### Obergeschoss:

Flur, Schlafen, Wohnen, Küche, Ankleide, Bad

#### Dachgeschoss:

2 ausgebaute Räume, Speicher

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

Konstruktionsart: Fachwerk (Eiche)

Fundamente: Beton / Bruchstein

Keller: Teilunterkellerung Mauerwerk (nicht nutzbar)

Umfassungswände: Holzfachwerk mit Ausmauerung

Innenwände: Mauerwerk bzw. Leichtbaubauweise

Geschossdecken: Holzbalken

Treppen:

#### Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz  
Holzgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach:

#### Dachkonstruktion:

Holzdach

#### Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton);

Dachflächen mit älterer Dämmung

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung (tlw. ca. 1995 erneuert)
Heizung:	elektr. Nachtspeicherheizung
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 Wohnungen**

Bodenbeläge:	Holzdielen mit Teppichboden, PVC und Fliesen. OG mit Laminat, Bad mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten, Bäder mit Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz tlw. mit Styropor. OG mit Tapeten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; tlw. veraltet
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken

Bad OG:

1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken,  
1 eingebaute Dusche  
(älteren Datums)

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

- Haustür überholungsbedürftig
- EG komplett zu modernisieren
- Fenster tlw. streichen
- Dachflächenfenster austauschen
- Dach erneuerungsbedürftig
- allgemeiner Renovierungsbedarf

Grundrissgestaltung: individuell

**3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung

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, Stützmauer,  
Gartenanlagen und Pflanzungen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 51647 Gummersbach, Gelpenstr. 124 zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gimborn	927A	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gimborn	58	23	194 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen 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).

##### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 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.

#### 4.2.1.3 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: €/m<sup>2</sup> 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. 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).  
Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. 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).

#### **4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks**

##### **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:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- 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.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone Nr. 1256523 **105,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	194 m <sup>2</sup>
Zahl der Vollgeschosse	=	II

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 105,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 105,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	194	× 1,17	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 122,85 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 122,85 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 194 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 23.832,90 € <u>rd. 23.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2024 insgesamt **23.800,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Grundstücksmarktbericht 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 Zuschlag in Höhe von 17 %.

#### **4.4 Sachwertermittlung**

##### **4.4.1 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 Wertermittlungsstichtag 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.

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

##### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

-siehe unter Glossar-

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	755,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	211.400,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 24.06.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	386.227,80 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	386.227,80 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre
• prozentual		60,00 %
• Faktor	x	0,4
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	154.491,12 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	3.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	157.491,12 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>157.491,12 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>6.299,64 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>163.790,76 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>23.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>187.590,76 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,15</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>215.729,37 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>63.200,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>152.529,37 €</b>
	rd.	<b>153.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

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

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 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 %	34,0 %	45,0 %	21,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
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 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
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 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	675,00	34,0	229,50
2	750,00	45,0	337,50
3	865,00	21,0	181,65
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 748,65 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		748,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,960

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 754,64 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 755,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	3.000,00 €

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag 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 in [1], Kapitel 3.01.5 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.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (157.491,12 €)	6.299,64 €
Summe	6.299,64 €

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

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

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1900 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 Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0	
Summe		2,0	6,0	

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 (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 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.

#### **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.
Unterstellte Modernisierungen	-63.200,00 €
• Zweifamilienhaus	
Summe	-63.200,00 €

### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude

#### „Einfamilienhaus“

#### Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,00 Modernisierungspunkten)		597,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche		× 130,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		= 77.610,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		= 77.610,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		× 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		= 77.610,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)		= 77.610,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.924,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche		× 130,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK		= 380.120,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,20
Erstnutzungsfaktor		1,25

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung

#### (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x	(Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 215.729,37 €	x	0,20	x	(1,25 – 1)	= 10.786,47 €

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen

#### Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		92,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche		× 130,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil		× 6,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 3.588,00 €
<b>Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:</b>	
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	– 77.610,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 10.786,47 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 3.588,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	<u>= –63.235,53 €</u>
	<u>rd. –63.200,00 €</u>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$ ; mit  $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,814$

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 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**).

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (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“.

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	60,00		6,52	391,20	4.694,40
	2	Wohnung 1. OG	87,00		6,10	530,70	6.368,40
Summe			147,00			921,90	11.062,80

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>11.062,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.500,66 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 8.562,14 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,90 % von 23.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 452,20 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.109,94 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,813
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 193.122,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 23.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 216.922,00 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 216.922,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 63.200,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 153.722,00 €</b>
	<b>rd. 154.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden mir durch den Eigentümervater übergeben und auf Plausibilität überprüft. 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.

##### Rohrertrag

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 i.V.m. dem zur Verfügung gestellten Berechnungsmodul,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA NRW<sup>2</sup> 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 runden<sup>3</sup>.

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 <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten			339,00
Instandhaltungskosten		13,20	1.940,40
Mietausfallwagnis	2,00		221,26
Summe			2.500,66 (ca. 23 % des Rohertrags)

<sup>2</sup> Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen

<sup>3</sup> 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.  
(1,4% ZFH + 0,5% wg. Fachwerk)

### **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**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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.
Unterstellte Modernisierungen	-63.200,00 €
• Einfamilienhaus	
Summe	-63.200,00 €

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

### 4.6.2 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.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **153.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **154.000,00 €**  
ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 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 das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.  
Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.  
Insgesamt erhalten somit  
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und  
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .  
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[153.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 154.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 =$   
rd. **153.000,00 €**.

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 51647 Gummersbach, Gelpestr. 124

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gimborn	927A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gimborn	58	23

wird zum Wertermittlungstichtag 24.06.2024 mit rd.

**153.000 €**

**in Worten: einhundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

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 29.August 2024

#### **Hinweise zum Urheberschutz**

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

**Wertermittlungsergebnisse**  
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück** in **Gummersbach, Gelpenstr. 124**  
**Flur 58** Flurstücksnummer **23** Wertermittlungstichtag: **24.06.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	122,68	194,00	23.800,00
Summe:			122,68	194,00	23.800,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		280,00	147,00	1900	80	32

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	11.062,80	2.500,66 € (22,60 %)	1,90	1,15	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	161,90 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-429,93 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.040,82 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>13,83</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>17,87</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	154.000,00 €
Sachwert:	153.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>153.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	24.06.2024

**Bemerkungen**

Objekt: Zweifamilienfachwerkhaus (Doppelhaushälfte), teilunterkellert (Kriechkeller), II-geschossig, ausgebaut DG.

#### **4.7 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)

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**AGVGA-NRW**

AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen)

#### **4.8 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
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage 2014
- [4] Rössler, Langner, Fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2004
- [5] Grundstücksmarktbericht 2024 für den Oberbergischen Kreis

#### **5 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: Fotos

Anlage 05: Grundrisse und Schnitte

Anlage 06: Wohn- und Nutzflächenberechnungen