

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: 28.04.2025

Az.: 1103/2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 51766 Engelskirchen, Kastor 25
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als für die Freizeit
unbebautes Grundstück



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 14.02.2025 ermittelt
mit **rd. 16.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

068 K 031/24

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	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.2.5.2	Wohnung.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	13
4.2.1.1	1.1.1.1 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	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung (rein informativ).....	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.4.5	Liquidationswert	23
4.5	Verkehrswert.....	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
6	Verzeichnis der Anlagen.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Fachwerkhaus)
Objektadresse:	Kastor 25 51766 Engelskirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Unter-Engelskirchen, Blatt 33A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Unter-Engelskirchen, Flur 18, Flurstück 509, zu bewertende Fläche 484 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gummersbach vom 06.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Beschluss näher bezeichneten Grundstücks ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.02.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Mieter sowie der Sachverständige
Eigentümer:	
Prozessbevollmächtigter:	
Mieter:	
Amtliche Hausnummer:	Kastor 25, 51766 Engelskirchen
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">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 26.03.2025
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Dem Sachverständigen liegt die Bauakte zum Bewertungsgrundstück vor. Grundrisse und Flächenberechnungen sind nicht vorhanden.

In der Bauakte befindet sich eine Anhörung zur illegal errichteten Dachgaube auf dem Grundstück Gemarkung Unter-Engelskirchen, Flur 18, Flurstück 509 in 51766 Engelskirchen, Kastor 25 vom 17.08.2004.

Zitat:

Aufgrund einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass auf dem im Betreff aufgeführten Gebäude eine Dachgaube errichtet wurde.

Bei den hier bereits durchgeführten Arbeiten handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme nach § 63 Abs. 1 BauO NW. Die hierfür erforderliche Baugenehmigung liegt jedoch nicht vor. Gem. § 75 Abs. 5 BauO NW darf vor Zugang der Baugenehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen werden. Es wurde damit gegen diese Vorschrift verstoßen.

Zitat Ende.

Neues Zitat:

Ich beabsichtige deshalb, Ihnen durch Ordnungsverfügung folgendes aufzugeben:

Die illegal errichtete Gaube ist zu entfernen.

Im vorliegenden Fall kann für die bauliche Anlage die erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung nachträglich nicht erteilt werden, weil öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (§ 75 Abs. 1 BauO NW). Das geplante Vorhaben ist mit § 35 BauGB nicht zu vereinbaren. Diese Vorschrift regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Zum Außenbereich gehören nach § 19 Abs. 1 BauGB alle Gebiete, die weder im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 BauGB liegen. Das in Aussicht genommene Grundstück ist Teil des Außenbereiches.

Bezüglich der nachträglichen Legalisierung der Baumaßnahme kann von der erleichterten Zulassungsmöglichkeit des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB kein Gebrauch gemacht werden.

Die Anwendung dieser Vorschrift setzt voraus, dass es sich bei dem bislang vorhandenen Gebäude um ein zulässigerweise errichtetes Wohngebäude gehandelt haben muss. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Da die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB nicht vorliegen, ist das Vorhaben planungsrechtlich, da der Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB offenkundig nicht vorliegt, nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach kann es wegen der Beeinträchtigung öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht zugelassen werden.

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Baufläche ausgewiesen, sondern für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

Zitat Ende

Neues Zitat:

Der Flächennutzungsplan ist somit auch die Entscheidungsgrundlage für eine rechtliche Beurteilung von Bauvorhaben, die nicht innerhalb von Bebauungsplangebieten ausgeführt werden sollen (Bundesverwaltungsgericht vom 01.07.1968 -IV C 48/66)

Ansonsten stehen Belange der Landschaftspflege entgegen. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet. Für diesen Bereich findet die ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Oberbergischen Kreis (Teilbereich I) vom 16.06.1987 Anwendung. § 3 Abs. 2 Nr. 1 dieser Verordnung verbietet grundsätzlich die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet.

Zitat Ende.

In einem Gespräch sowie per email wurde vom Sachverständigen zeitnah nochmals nach dem aktuellen Sachstand gefragt. Folgendes wurde von der zuständigen Mitarbeiterin mitgeteilt:

Die seinerzeit angekündigte Ordnungsverfügung zum Rückbau der Dachgaube wurde jedoch nie erlassen. Warum entzieht sich leider meiner Kenntnis und konnte auch anhand interner Recherchen nicht nachvollzogen werden.

Das Wohnhaus selbst verfügt über keine Baugenehmigung. Dieses wurde bereits im Jahr 2022 überprüft, da die damalige Eigentümerin hier einen Antrag auf Duldung des Gebäudes gestellt hatte, der jedoch nicht positiv hätte beschieden werden können und somit zurückgezogen wurde.

Ein weiteres ordnungsbehördliches Einschreiten wurde jedoch bisher nicht weiter verfolgt.

Ich hoffe Ihnen mit dieser Auskunft weiterhelfen zu können. Sollten Sie noch Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Fazit:

Nach den vorstehenden Ausführungen kann jederzeit eine Ordnungsverfügung erlassen werden, was eine Freilegung des Grundstücks zur Folge hat. Wann und ob überhaupt kann nicht abgeschätzt werden.

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster ist das Grundstück erheblich mit Schwermetallen belastet.

Das bedeutet, dass selbst bei einer Freilegung des Grundstücks kein Anbau vom Obst/Gemüse o.ä. möglich ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Oberbergischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Engelskirchen (ca. 20.000 Einwohner); Ortsteil Kastor
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln-Zentrum (ca. 45,1 km entfernt) Gummersbach (22,0 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 80,0 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 4, Anschlussstelle Engelskirchen (ca. 7,8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Engelskirchen (ca. 5,8 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn (ca. 43,1 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Engelskirchen beträgt ca. 5,8 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich in Engelskirchen

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Topografie:

eben;

Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstücksgröße:

insgesamt 484,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

provisorisch ausgebaut;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Die angefragte Fläche befindet sich auf dem Altstandort der ehem. Buntmetall-Grube Kastor bei Engelskirchen. Die bereits 1988 durchgeführte Gefährdungsabschätzung zeigte auf, dass die Altlastenfläche erheblich mit Schwermetallen belastet ist. Eine Nutzung der Fläche ist nur unter der Beachtung von Sicherheitsvorkehrungen möglich.

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 19.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Unter-Engelskirchen, Blatt 33A, folgende Eintragungen: lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk, Amtsgericht Gummersbach, 068 K 31/24. Eingetragen am 29.10.2024 lfd. Nr. 3 Zwangsverwaltungsvermerk, Amtsgericht Gummersbach, 068 L 3/24. Eingetragen am 29.10.2024

Die Eintragungen sind nicht wertbeeinflussend.

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 25.03.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: lfd. Nr. 3 Verpflichtung, auch gegenüber dem Rechtsnachfolger nach Durchführung der geplanten Teilung -Teilungsantrag vom 06.12.2000, Az.: 00/65/02/80289/T- des Belastungsgrundstücks (Flurstück Nr. 508) hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den nach Durchführung der geplanten Teilung neu entstehenden Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die neu geschaffenen Grundstücke nach wie vor ein einziges Grundstück bilden. Eingetragen am 26.07.2001. lfd. Nr. 4 Die Baulast zu Ziffer 1,2 und 3 wurde aufgrund

der Grundstücksfortschreibung vom Baulastblatt 892 übertragen.

Eingetragen am 23.10.2002

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht laut Denkmalliste online nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt tlw. im Geltungsbereich einer Satzung der Gemeinde Engelskirchen gemäß § 35 (6) BauGB über die Erweiterung der Grenzen für die bebauten Bereiche im Außenbereich von Engelskirchen-Kastor.

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

Für das Wertermittlungsobjekt liegt keine Baugenehmigung vor. Eine solche kann auch nicht nachträglich beantragt werden.

Das heißt, zu jeder Zeit kann eine Abrissverfügung der zuständigen Behörde erteilt werden (siehe unter Besonderheiten)

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), sowie "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 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.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze.

Das Objekt ist vermietet.

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. 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; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1900 (geschätzt)
Modernisierung:	sind in den letzten Jahrzehnten erfolgt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 101 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 149 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: insgesamt Fachwerk mit Ausfachung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Küche, Bad Waschkammer, Heizungsraum, Flur

Dachgeschoss:

Schlafen, Kind I, Kind II, Flur

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

Konstruktionsart:

Fachwerk

Fundamente:

vermutlich Bruchstein

Innenwände:

Mauerwerk oder Rigips Wände

Geschossdecken:

Holzbalken

Treppen:

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, Holzgeländer

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton);

Dachflächen vermutl. mit veraltete Dämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung

Heizung:

Gastherme (2 Jahre alt), Gastank im Garten

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung bzw. Durchlauferhitzer

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:	Holzdielen, Spanplatten mit Laminat, Fliesen; DG ein Raum mit Kork
Wandbekleidungen:	tlw. Rigips gestrichen; Bad mit Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	tlw. Reibputz bzw. Paneele oder Rigips gestrichen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (älter)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Eckwanne, 1 wandhängendes WC, 2 Waschtische
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildung in der Küche, Feuchtigkeitsschäden im Küchenbereich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

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

3.3 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51766 Engelskirchen, Kastor 25 zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unter-Engelskirchen	33A	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unter-Engelskirchen	18	509	484 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 1.1.1.1 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: €/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).

4.2.1.4 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.

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 Lage des Bewertungsgrundstücks 823225 (Außenbereich) **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	484 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 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)	= 100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	14.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Außenbereich	Außenbereich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 100,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	484	× 1,09	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 109,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 109,00 €/m ²	
Fläche	× 484 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 52.756,00 € rd. 52.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 insgesamt **52.800,00 €**.

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 9 %.

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. 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

4.4.3 Sachwertberechnung (rein informativ)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	932,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	149,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	138.868,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.02.2025 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	253.711,84 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	253.711,84 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre
• prozentual		66,25 %
• Faktor	x	0,3375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	85.627,75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		85.627,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.137,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.765,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	52.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	143.565,42 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	172.278,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert	=	142.278,50 €
	rd.	142.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) 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 %	0,0 %	56,0 %	44,0 %	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 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 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	56,0	490,00
3	1.005,00	44,0	442,20
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 932,20			
gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 932,20 €/m² BGF
 rd. 932,00 €/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. Ausbausezuschläge. 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 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: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (85.627,75 €)	5.137,67 €
Summe	5.137,67 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 (geschätzt) 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 6 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	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 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 27 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 Sachwertfaktors

aus Tabelle des örtlichen GAA	=	1,30
Einflussgröße „Fachwerk“	-	0,05
Einflussgröße „Außenbereich“	-	0,05
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,20

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	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Rissbildung in der Küche -5.000,00 € • Feuchtigkeitsschäden Küche, Fachwerk instand setzen -10.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau der Gaube -pauschal- -15.000,00 € 	
Summe	-30.000,00 €

Der **informative Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **142.000,00 €** ermittelt

4.4.5 Liquidationswert

Wie unter „**Besonderheiten des Auftrages**“ beschrieben, kann jederzeit mit einer Ordnungsverfügung gerechnet werden, sodass von einer Freilegung des Grundstücks auszugehen ist. (Bodenwert minus Freilegungskosten)

Ermittelter Bodenwert	52.800,00 €
Minus Freilegungskosten	ca. <u>15.000,00 €</u> ¹
Freigelegter Bodenwert	ca. 37.800,00 €

Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster ist das Grundstück erheblich mit Schwermetallen belastet. Um eine Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten, müsste ein Bodenaustausch erfolgen. Üblicherweise erfolgt der Austausch mit einer Tiefe von 0,30m bis 1,0m, hier 0,5m.

Fläche $400 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m} = 200 \text{ m}^3$.

Die Kosten betragen bei mäßiger Bodenbelastung ca. 90 – 150 €/m³

$200 \text{ m}^3 \times 90 \text{ €} = 18.000 \text{ €}$ zzgl. Bodengutachten und Neuverfüllung, ergibt ca. 22.000 €²

¹ Unter der Voraussetzung, dass keine Schadstoffe als Sondermüll entsorgt werden müssen.

² Beispielrechnung tw. mit KI erstellt. ChatGPT, abgefragt am 29.04.2025

Freigelegter Bodenwert	37.800,00 €
Minus Bodenbelastung/Bodenaustausch	<u>22.000,00 €</u>
Ermittelter Verkehrswert	15.800,00 €
rd.	16.000,00 €

Dieser ermittelte Verkehrswert entspricht der Vorstellung, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer noch ca. 2-3 Jahre von den Mieterträgen profitiert, bevor eine eventuelle Freilegung ansteht.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51766 Engelskirchen, Kastor 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Unter-Engelskirchen	33A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Unter-Engelskirchen	18	509

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Freizeitgrundstück zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit rd.

16.000 €

in Worten: sechzehntausend 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 28. April 2025

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)

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

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
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [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] Grundstücksmarktbericht 2024 für den Oberbergischen Kreis

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 04: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 05: Fotos

Anlage 06: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Seite 1 von 1



**Oberbergischer Kreis
Katasteramt**
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach

Flurstück: 509
Flur: 18
Gemarkung: Unterengelskirchen
Kastor 25, Engelskirchen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 26.03.2025



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

**Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
Nach örtlichem Aufmaß**

Seite 1 von 1

Erdgeschoss

Essen	13,22 m ²
Küche	9,13
Wohnen	16,30
Diele	9,85
Bad	6,91
Abstellraum	2,86
<u>Heizung</u>	<u>0,31</u>
	58,58 m²

Dachgeschoss

Schlafen	12,61
Kind I	18,48
Kind II	7,87
<u>Flur</u>	<u>3,64</u>
	42,60 m²

Gesamt Wohnfläche **rd. 101 m²**