

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Dreifamilienhaus**

Adresse **51570 Windeck (Rosbach),
Wardenbacher Str. 6**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 12/24**

Wertermittlungstichtag **8. Juli 2025**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

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

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

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

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan usw.) enthält und anonymisiert ist. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 332) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	9
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	13
Bauliche Anlagen	16
Sonstiges	26
3 Wertermittlung	27
Verfahrenswahl	27
Besondere objektspezifische Merkmale	28
Bodenwerte	28
3.1 Ertragswertverfahren	32
Rohertrag	32
Bewirtschaftungskosten	33
Liegenschaftszinssatz	34
Ertragswert	35
3.2 Sachwertverfahren	37
Herstellungswert der baulichen Anlagen	38
Vorläufiger Sachwert	40
3.3 Vergleichswertverfahren	41
4 Verkehrswerte	43

Anlagen

Anlage 1	Fotos	entfällt
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 07.07.2025	1 Seite
Anlage 4	Grundrisse, Schnitt, Lageplan und Ansichten	7 Seiten
Anlage 5	Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	9
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 20.000	10
Abbildung 4	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 5	Bebauungsplan Nr. 1/18B, Ausschnitt, M ca. 1 : 1.000	13
Abbildung 6	Lageplan, M ca. 1 : 400	14
Abbildung 7	Ansichten	16
Abbildung 8	Schnitt, M ca. 1 : 150	17
Abbildung 9	Kellergeschoss, M ca. 1 : 150	18
Abbildung 10	Erdgeschoss, M ca. 1 : 150	19
Abbildung 11	Dachgeschoss, M ca. 1 : 150	20
Abbildung 12	Aufteilung der Grundstücke, M ca. 1 : 1.000	29

Tabellen

Tabelle 1	Modernisierungspunkte	23
Tabelle 2	Ertragswert	36
Tabelle 3	Kostenkennwerte	38
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	40

Übersicht

Dreifamilienhaus in 51570 Windeck-Rosbach, Wardenbacher Str. 6	
Zu bewerten sind zwei rd. 2.500 m² große Grundstücke mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde ca. 1980 fertiggestellt. Die Nutzungsänderung in ein Dreifamilienhaus wurde 2005 genehmigt. Das größere Grundstück liegt teilweise brach, beinhaltet aber auch einen Bauplatz. Die Kosten für den Bau der erforderlichen Leitungen und Wegeflächen werden auf 33.000 € geschätzt und die Kosten für die kurzfristige Beseitigung von Mängeln und Schäden auf 15.000 €.	
ursprüngliches Baujahr	1980
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	08.07.2025

Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit	194.000 €
--	-----------

Jahresrohertrag der bebauten Teilfläche	17,710 €
Bewirtschaftungskosten	27%
Gebäudereinertrag je Jahr	10.270 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 36 Jahre, Liegenschaftszinssatz 2,5 %)	23,56
vorläufiger <u>Ertragswert</u>	<u>348.000 €</u>

vorläufiger Sachwert der bebauten Teilfläche	410.000 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	−16 %
vorläufiger <u>Sachwert</u>	<u>344.000 €</u>

vorläufiger <u>Vergleichswert</u> der bebauten Teilfläche	<u>409.000 €</u>
---	------------------

vorläufiger Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	434.000 €
Wertminderung wegen bes. objektspezifischer Merkmale	−15.000 €
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	419.000 €
Zu den Verkehrswerten der Einzelgrundstücke siehe S. 47.	

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 11.04.2025, Geschäfts-Nr. 2 K 12/25; beauftragt mit Schreiben vom 15.05.2025.
Zwangsverwalter	Zum Zwangsverwalter wurde Carlo Risch, Postfach 1123, 51581 Nümbrecht bestellt (Az. 2 L 1/25).
Bewertungsobjekt	Die zu bewertenden Grundstücke liegen in 51570 Windeck, Ortsteil Rosbach, Wardenbacher Str. 6 Es handelt sich zwei insgesamt rd. 2.500 m² große Grundstücke mit einem eingeschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebauten Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage. Es wurde ca. 1980 fertiggestellt. Die Nutzungsänderung in ein Dreifamilienhaus wurde 2005 genehmigt. Das größere Flurstücks ist teilweise Brache, beinhaltet aber auch einen Bauplatz.
wichtiger Hinweis: Bewertung nach Daten aus dem Oberbergischen Kreis	Windeck gehört zum Rhein-Sieg-Kreis. Dieser Kreis hat seinen Schwerpunkt in der Nähe des Rheins. Windeck als östlichste und ärmste Gemeinde fällt aus dem Rahmen. Dies zeigt sich exemplarisch an den Bodenwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser: Für gute Lagen in Windeck sind 125 €/m² zu zahlen, in sämtlichen anderen Gemeinden des Kreisgebietes mindestens 290 €/m², meist aber über 500 €/m². ¹ Es liegt auf der Hand, dass die Auswertungen der Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss die Wertverhältnisse in Windeck nur schwer abbilden können. Wesentlich mehr Erfahrungen mit einem Bodenmarkt wie in Windeck hat der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis. Die südlichen Gemeinden dieses Kreises grenzen an Windeck oder liegen ganz in der Nähe. Innerhalb des Oberbergischen Kreises bilden die südlichen Gemeinden für die Auswertung der Kaufpreise häufig eine eigene Region. Deren Wirtschaftskraft entspricht eher der in Windeck (Bodenwerte für gute Lagen 95 - 180 €/m²). ² In langjähriger Praxis hat sich erwiesen, dass die wichtigen Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis wesentlich besser auf Grundstücke in Windeck zutreffen als die entsprechenden Daten des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis. <u>Deshalb werden in diesem Gutachten vorrangig die Daten aus dem Oberbergischen Kreis genutzt.</u>

¹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 32

² GMB OBK 2025, S. 59

**Eigentümer,
Angaben im Grundbuch**
(siehe Anlage 4)

Im Auszug des Grundbuchs vom 22.04.2025

Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Rosbach Blatt 3562

ist als Eigentümer eingetragen

N. N., geboren am

für die Grundstücke Gemarkung Rosbach Flur 28

BV-Nr. ³	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	364	Gebäude- und Freifläche	Wardenbacher Str. 6	225 m²
2	505	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Wardenbacher Str. 6	2.264 m²

Ortsbesichtigung

Der Eigentümer reagierte auf meine per Einschreiben vom 23.05.2025 übermittelte Bitte um eine Innenbesichtigung nicht. Das Gericht teilte mit Schreiben vom 21.05.2025 mit, dass der „Schuldner bereits seit dem 01.06.2023 von Amts wegen nach unbekannt abgemeldet wurde“. Der Aufenthaltsort sei unbekannt und die Zustellung an einen Vertreter nicht möglich.

Der Zwangsverwalter vermittelte den Kontakt zu den Mietern von zwei Wohnungen. Innenbesichtigungen fanden am 08.07.2025 in Anwesenheit des Zwangsverwalters und der jeweiligen Mieter statt. Es wurden nur die Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss betreten und von innen besichtigt. Die Wohnung im Untergeschoss wurde durchquert, um in den Heizungsraum zu gelangen. Der zu Wohnzwecken ausgebaut Raum in der Doppelgarage wurden von der offenen Tür aus gesehen.

Weil der Eigentümer nicht zugestimmt hat, werden keine Fotos von den Grundstücken in diesem Gutachten veröffentlicht.

Die Gläubigerin teilte vorab mit, dass sie an Ortsbesichtigungen nicht teilnehmen werde.

**Wertermittlungs-
stichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der 08.07.2050, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 21.07.2025 abgeschlossen.

Angaben zur Nutzung

Im Auftragschreiben nennt das Amtsgericht einige Angaben, die das Gutachten enthalten soll.

- Der Eigentümer hat sämtliche Wohnungen auf den Grundstücken vermietet.

³ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

- Auf den Grundstücken wird derzeit kein Gewerbebetrieb geführt. Es wurden keine Betriebseinrichtungen. Zubehör und Zubehörstücke, die wertrelevant sind, festgestellt.
- Laut Bauakte und Auskünften der Gemeindeverwaltung gibt es keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. Allerdings ist zumindest ein Teil der Doppelgarage ohne Genehmigung wohnlich ausgebaut worden (siehe S. 15).
- Es gibt keine Eintragung zu den Grundstücken im Baulastverzeichnis.
- Die Anschrift des Objektes stimmt mit dem Grundbuch überein.
- Ein Überbau liegt nicht vor. Allerdings wird der Mindestgrenzabstand von 3 m an keiner Stelle des Wohnhauses und der Garage zum südlich gelegenen Flurstück 364 eingehalten. Eine Ecke der Doppelgarage wurde bis an die Grenze des Flurstücks 364 gebaut (siehe Abbildung 6).

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 22.04.2025
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 07.07.2025
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Windeck über das Planungsrecht im Juni 2025
- schriftliche Auskünfte der Gemeinde Windeck über die Erschließungssituation vom 23.05.2025 und der Gemeindewerke Windeck über die Abwasseranlage vom 21.07.2025
- schriftliche Auskünfte des Rhein-Sieg-Kreises vom 10.06.2025 über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster und über Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 02.06.2025
- mündliche Auskünfte während der Innenbesichtigung

wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet. Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden verschiedene Vorgängerrichtlinien (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertrichtlinie und WertR) zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt.

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2017) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2025) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 zum Stichtag 01.01.2025. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rhein-Sieg-Kreis
- (GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf. Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2025
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006, Luchterhand
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2020/2021
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

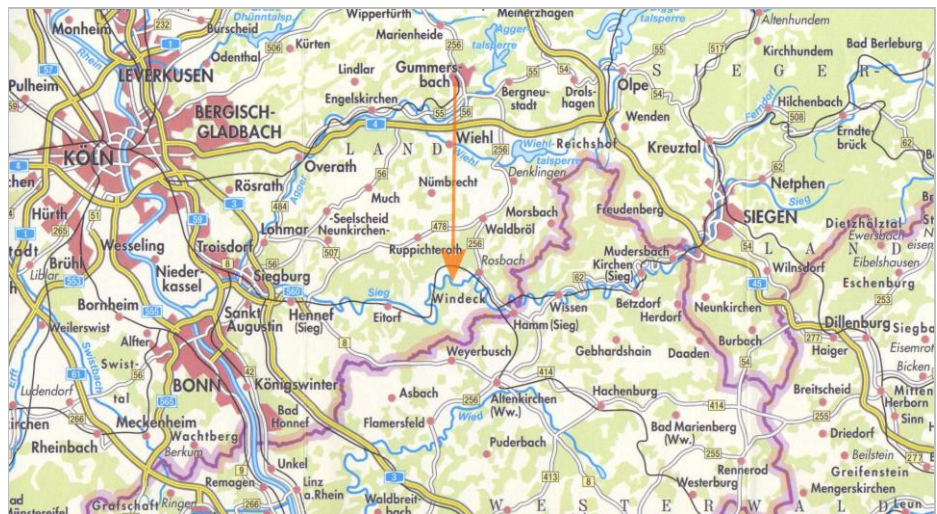
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Windeck entstand 1969 durch den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden. Windeck liegt im Osten im Osten des Rhein-Sieg-Kreises und hat ca. 20.000 Einwohner in 67 Ortschaften.

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

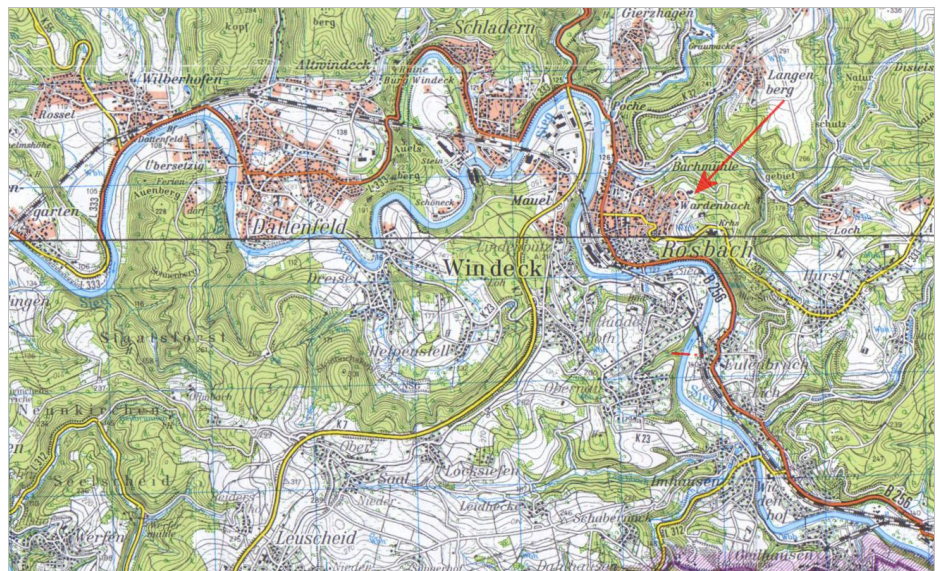


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

am Rand von Windeck-Rosbach, dem Zentrum der Gemeinde

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 75.000

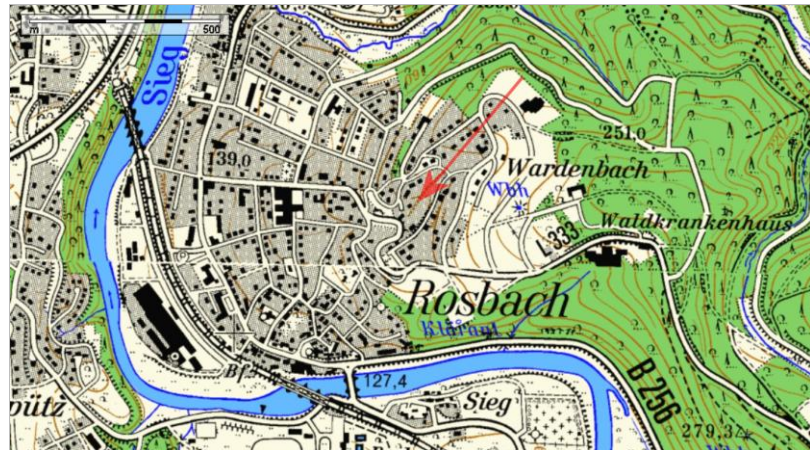


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- 400 m bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle, 8 Min. Fahrzeit bis zum Bahnhof in Rosbach; zu Fuß 900 m, mit dem Pkw knapp 3 Min. Fahrzeit
- vom Bahnhof Rosbach mit dem Zug nach Bonn Hbf. 60 - 70 Min. und nach Köln Hbf. 70 - 90 Min.

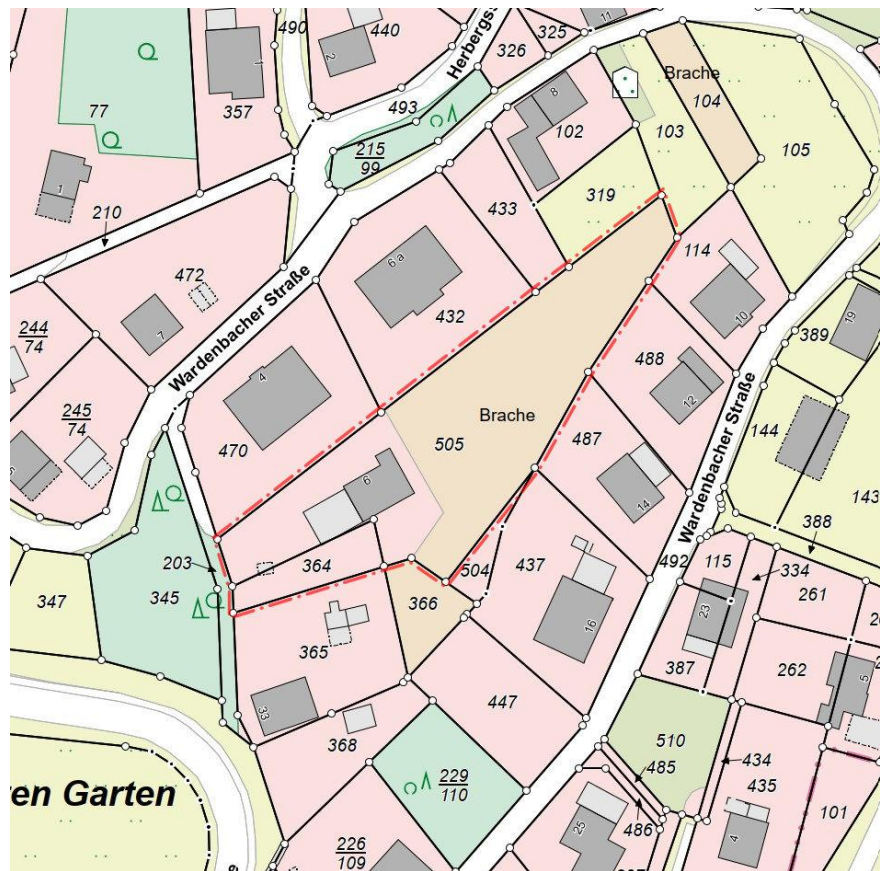
Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 20.000



Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß gut zu erreichen.

Abbildung 4
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500
(siehe Anlage 3)



nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch meist eingeschossige, freistehende Wohnhäuser geprägt.

Immissionen

Die Grundstücke werden durch Verkehrsemissionen kaum belastet. Auch andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind kaum Abstellmöglichkeiten für Pkw vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es zwei Garagen und mehrere Abstellmöglichkeiten für Pkw.

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Die Grundstücke haben auf ihrem westlichen Teil eine gut nutzbare Form. Das gilt für die wirtschaftliche Einheit, jedoch nicht für die Einzelgrundstücke.

Das Wohnhaus und die Garage sind an das südliche Flurstück 364 angebaut. Der Grenzabstand beträgt 0-0,5 m. Das höchstens 9 m breite Flurstück 364 kann bei Übernahme des doppelten Grenzabstandes von 6 m baulich nicht mehr eigenständig genutzt werden.

Das bebaute Flurstück 505 kann ohne das Flurstück 364 sinnvoll genutzt werden:

- Der Weg südlich der Doppelgarage zum Hintereingang zur Wohnung im Kellergeschoss müsste zwar verlegt werden, andere Einschränkungen entstünden aber nicht.
- Laut Bebauungsplan gibt es östlich des Wohnhauses einen weiteren Bauplatz. Die Zufahrt ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert (siehe Abbildung 5).
- Der östliche Teil des Flurstücks 505 ist baulich nicht nutzbar und als Gartenfläche für Anlieger mit relativ großen Grundstücken wahrscheinlich wenig interessant.
- Die Zufahrt zu dem Flurstück 505 über das Flurstück 203 weicht stark vom Üblichen ab. Sie ist relativ eng und schwer zu befahren. Die Zufahrt ist nur geschottert, nicht gepflastert. Pkw-Stellplätze sind nicht gekennzeichnet. Außerdem werden auf dem Hof Abfälle gelagert, die das Wenden von Pkws erschweren.
- Die Geländeoberfläche des Flurstücks 505 steigt von der Zufahrt im Westen bis zum Hauseingang um rd. 3 m an (siehe Abbildung 6).

Eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen ist planungsrechtlich möglich (siehe S. 13).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 165 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an. Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine überdurch-

schnittliche Wohnlage an. ⁴

Die Zuordnung der Grundstücke zur Bodenrichtwertzone erscheint fragwürdig. Die Mikrolage ist u.a. wegen der engen Zufahrt weniger hochwertig (siehe S. 28).

⁴ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 32: In Windeck wurden folgende mittlere Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Wohngebäude gezahlt: gute Wohnlagen 125 €/m², mittlere Wohnlagen 115 €/m², einfache Wohnlagen 65 €/m²

Rechtliche Gegebenheiten

vermietetes Dreifamilienhaus

Die drei Wohnungen des Hauses sind sämtlich vermietet. Sie eignen sich ganz überwiegend für Wohnzwecke.

Baulasten und Rechte und Lasten im Grundbuch

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zu den Bewertungsgrundstücken im Baulastenverzeichnis.

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine fortdauernden Rechte oder Belastungen die Bewertungsgrundstück betreffend eingetragen. Ein unter der laufenden Nr. 1 in Abteilung II eingetragenes Wegerecht betrifft die beiden Bewertungsgrundstück nicht.

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/18B -Rosbach I“, rechtsqültig seit 31.03.2000.

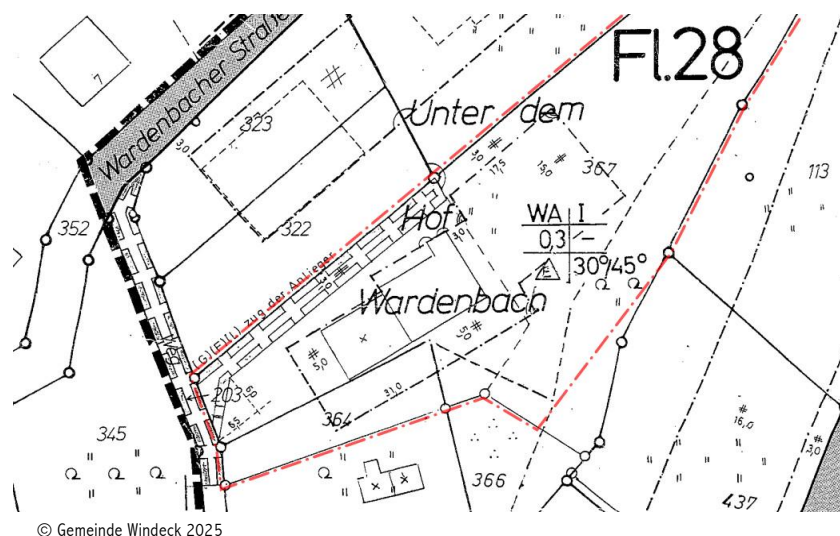
Dieser setzt für den Bereich mit dem zu bewertenden Grundstück fest: Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Grundstücksfläche darf höchstens zu 30% überbaut werden (Grundflächenzahl, GRZ 0,3). Die Neigung des Dachs muss 30-45° betragen.

Es wurden Baugrenzen festgesetzt (siehe Abbildung 5). Nordöstlich des bestehenden Wohnhauses ist ein weiteres Gebäude auf einer Fläche von $17,5 \times 15,0$ m möglich.

Auch das bestehende Wohnhaus kann innerhalb der Baugrenzen deutlich erweitert werden.

Die Grundstücke können nur über einen engen Weg (Flurstück 203) von der War-
denbacher Str. erreicht werden.

Abbildung 5
Bebauungsplan Nr.
1/18B, Ausschnitt,
M ca. 1 : 1.000



Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht)

Im Bebauungsplan ist auf einem Streifen von 3 m Breite entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis knapp hinter dem bestehenden Wohnhaus ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Außer dem textlichen Zusatz „zug. der Anlieger“ gibt es keine weiteren Bestimmungen (siehe Abbildung 5). Solche sind auch nicht erforderlich, weil die Modalitäten zwischen den Beteiligten ausgehandelt werden.⁵

Wege- und Leitungsrechte werden häufig durch Eintragungen ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis begründet. In solchen Fällen gibt es vertragliche Vereinbarungen, die Rechte und Pflichten festlegen. Dabei wird dem Begünstigten in der Regel der Bau und die Instandhaltung der Anlagen auferlegt. Im Bewertungsfall wird dies ebenfalls vorausgesetzt. Gegenwärtig ist die betroffene Fläche geschottert und befahrbar. Wenn der Eigentümer des herrschenden Grundstücks hier Leitungen verlegen will, so wird er darauf achten, dass diese sachgerecht unter einer Tragschicht eingebaut werden, um sie nicht zu beschädigen. Es wird davon ausgegangen, dass demnach die Anlage und Unterhaltung des Weges dem herrschenden Grundstück zuzurechnen ist. Möglicherweise hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks sogar einen Anspruch darauf, dass diese Fläche aus optischen Gründen z.B. gepflastert wird.

Es ist davon auszugehen, dass dieses Recht nur zugunsten des sonst nicht erschlossenen hinteren Teils des Flurstücks 505 ausgeübt werden darf. Hier ist nur ein Einzelhaus zu Wohnzwecken erlaubt. Die Störungen und Immissionen wegen des GFL-Rechts werden gering sein. Allerdings muss der betroffene Grundstückstreifen dauerhaft und jederzeit freigehalten werden. Insofern ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das dienende Grundstück werterheblich (siehe S. 30).

Abbildung 6
Lageplan,
M ca. 1 : 400



Baugenehmigungen

- Mit dem Bauschein 951/77 vom 11.01.1978 wurde die Errichtung eines Wohnhauses genehmigt.
- Am 03.11.1980 wurde die Erteilung eine Abweichung von einer bauaufsichtlichen Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses beantragt. Die Änderungen bestanden im Wesentlichen in zusätzlichen Balkonen vor dem Schlafrum im Erdgeschoss und vor dem Atelier im Dachgeschoss sowie dem Wegfall einer Verschieferung des Giebels und der Attika. Diese Abweichungen wurden mit dem Bauschein 951/77 A vom 15.12.1980 genehmigt. Die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung wurde am 23.07.1985 durchgeführt. Das Ergebnis ist nicht dokumentiert.

Es gibt Hinweise darauf, dass die baulichen Anlagen häufig vor der erforderlichen Genehmigung errichtet oder geändert wurden. Die Schlussabnahme 1985 wäre auch ohne dies erstaunlich spät. Als Zeitpunkt der Fertigstellung und Beginn der Nutzung wird deshalb 1980 angenommen.

- Mit dem Bauschein 229/81 wurde der am 12.03.1980 beantragte Neubau einer oberirdischen Doppelgarage genehmigt.
- Am 15.04.2005 wurde ein Vorbescheid für die Nutzungsänderung zum Dreifamilienhaus sowie Nutzung des Garagendachs als Terrasse und den Anbau eines Wintergartens und Carports beantragt. Die Nutzung des Garagendachs als Terrasse ist durchgestrichen und handschriftlich eingefügt: „Bestand genehmigt“. Die Baugenehmigung für „Nutzungsänderung zum Dreifamilienhaus (nachträglich) sowie Anbau eines Wintergartens und eines Carports“ wurde am 28.06.2005 erteilt.

Zumindest ein Teil der Doppelgarage zu Wohnzwecken ist ohne Genehmigung wohnlich ausgebaut worden.

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Windeck teilte mit: „Die Wardenbacher zwischen der Wardenbacher Straße, Flurstück 492, und der Hurster Straße, L333, ist bisher nicht erstmalig endgültig hergestellt. Bei einem Ausbau würde ein Erschließungsbeitrag von erfahrungsgemäß 30-45 €/m² Grundstücksfläche erhoben. Da die Grundstücke über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch die Wardenbacher Straße erschlossen sind würden sie zu einem Erschließungsbeitrag beim Ausbau mit herangezogen. Ein derartiger Ausbau ist jedoch in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.“

Die Wardenbacher Straße ist für den Durchgangsverkehr kaum geeignet. Als reine Anliegerstraße wird sie sehr wahrscheinlich - so lange es eben möglich ist - nicht beitragspflichtig ausgebaut. Ein in ferner Zukunft möglicher Erschließungsbeitrag ist nicht ausreichend sicher zeitlich zu erfassen, um solche Kosten in diese Bewertung einzubeziehen.

Nach Auskunft der Gemeindewerke Windeck sind beide zu bewertende Grundstücke an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und „beitragsrechtlich abgewickelt.“

Die zu bewertenden Grundstücke sind demnach faktisch erschließungsbeitragsfrei.

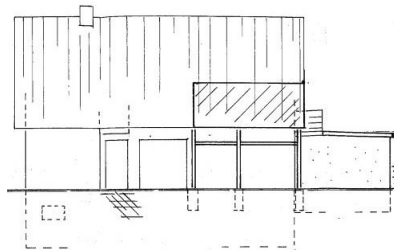
Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

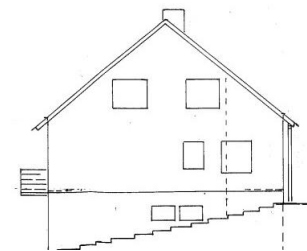
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen oder Angaben während des Ortstermins.

Abbildung 7 Ansichten

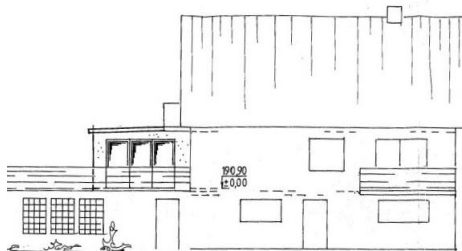
(siehe Anlage 4)



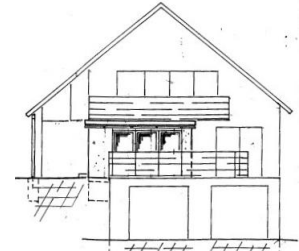
Nordwestseite



Nordostseite



Nordseite



Westseite

Eine Foto der westlichen Ansicht, aufgenommen von der Zufahrt, befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens. Weil der Eigentümer nicht erreichbar ist, wird auf die Veröffentlichung weiterer Fotos verzichtet.

Grundrisszeichnungen

Die Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Sie sind mit Bemaßung in Anlage 4 wiedergegeben.

Bauweise und Ausstattung

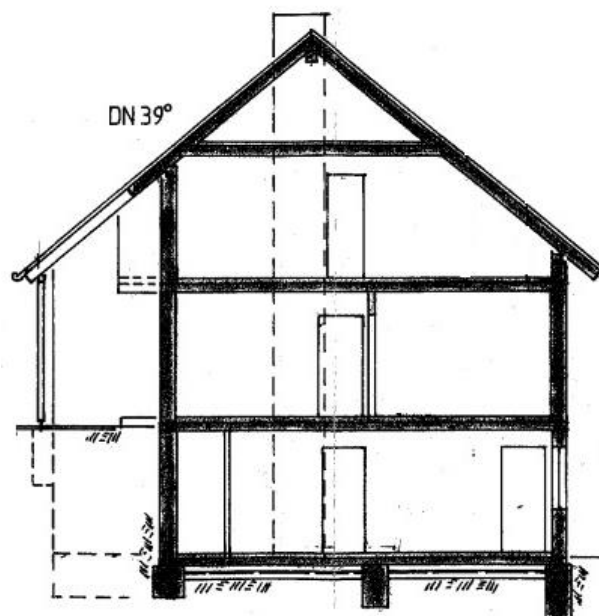
eingeschossig mit ausgebautem Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
 Folgende Angaben zum Wohnhaus wurden der Baubeschreibung entnommen:

- Fundamente: Bn 100, Streifenfundamente, frostfrei, Kelleraußenwände: HBL 50/II, 30 und 36,5 cm stark, Kellerinnenwände: wie vor, 24 cm stark, Kellertrennwände: V 25/II, 11,5 cm stark, Kellerfußboden BN 150, 10 cm stark und 2 cm Zementestrich, Feuchtigkeitsisolierung: je eine Lagen Bitumensperrpappe über den Kellerfußboden und unter der Kellerdecke. Die im Erdreich liegenden äußeren Wandflächen erhalten Isolierputz mit Bitumenschutzanstrich.

- Geschossaußenwände: HBL 25/II, 30 cm stark, Geschossinnenwände: wie vor 24 cm stark, Geschosstrennwände: V 25/II, 11,5 cm stark
- Erdgeschossdecke: Stahlbetonmontagedecke BN 250, Dachgeschossdecke: Holzbalkendecke mit Heraklith als Putzträger
- Dachkonstruktion: Holzpfeifendach, Dacheindeckung: Betondachsteine, anthrazit
- Schornsteine Schamotterrohre mit Wärmedämmung und Ummantelung
- Innenputz: Gipsfertigputz, geglättet; Außenputz: Kalkzementunterputz, heller Edelputz als 2. Lage, zum Teil Verschieferung
- Fußböden: Bäder und WC: Fliesen; Diele: Kunststeinbelag; Wohnräume: schwimmender Estrich mit PVC-Belag
- Treppen: Stahlbeton mit Kunststeinbelag
- Kellerfenster: Stahlfenster, verzinkt mit Glas- und Lüftungsflügel; Haustür: Holz mit Verglasung; Wohnungsfenster: Holz mit Isolierverglasung,
- Heizung: Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, Warmwasserbereitung: Speicher im Heizkessel

Laut Baubeschreibung wurde die Doppelgarage aus Hohlblocksteinen auf einer Betonplatte errichtet. Die Dachkonstruktion besteht aus Holzbalken mit verzinkten Blechprofilen. „Die Dachkonstruktion wird an der Unterseite feuerhemmend verkleidet.“

Abbildung 8
Schnitt,
M ca. 1 : 150
 (siehe Anlage 4)



Beim Ortstermin wurden für das gesamte Wohnhaus festgestellt:

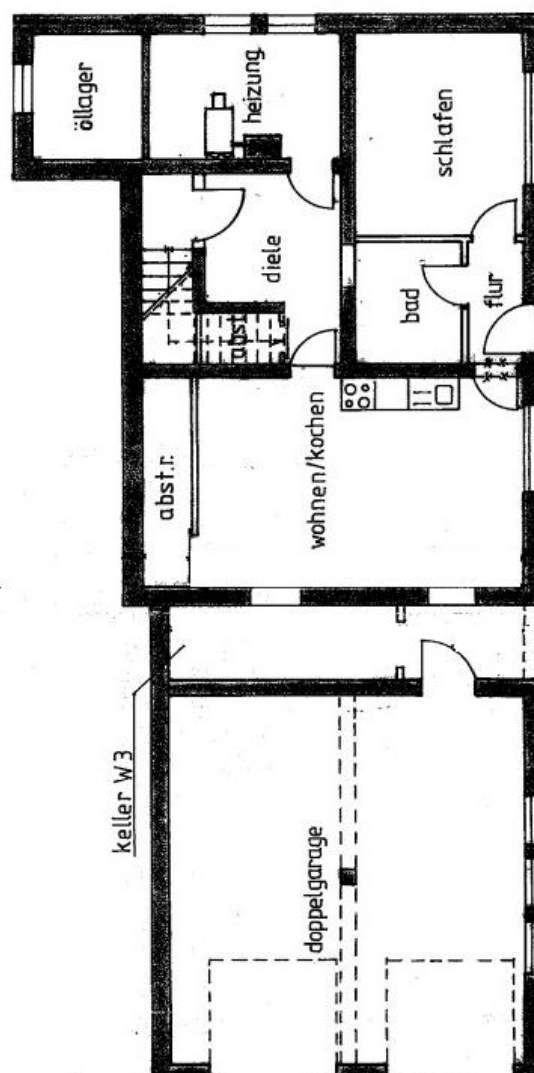
- Die Außenwände der Garage und die die südliche Außenwand des Wohnhauses sind mit einer zusätzlichen Wärmedämmung versehen worden. Diese ist an der Garage fachgerecht ausgeführt und gestrichen worden. Dagegen ist die Putz-

schicht am Wohnhaus über der Wärmedämmung lückenhaft. Wahrscheinlich wurde hier Eigenarbeit eingesetzt.

- Sämtliche Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.
- Die Fenster bestehen mit Ausnahme der Fenster im Kellergeschoss aus älteren Fenstern mit Holzrahmen und Doppelverglasung. Die Beschichtung der Holzrahmen ist außen verwittert. Mehrere Fenster und Fenstertüren lassen sich nur schwer schließen.
- Die Treppe zum Dachgeschoss besteht aus Beton ist mit bräunlichen Terrazzoplatten bekleidet, das Geländer aus Stahl mit Kunststoffhandlauf.
- Die Innentüren haben glatte Türblätter und Türzargen, die mit einer stark geprägten Folie beschichtet sind.

Abbildung 9
Kellergeschoss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



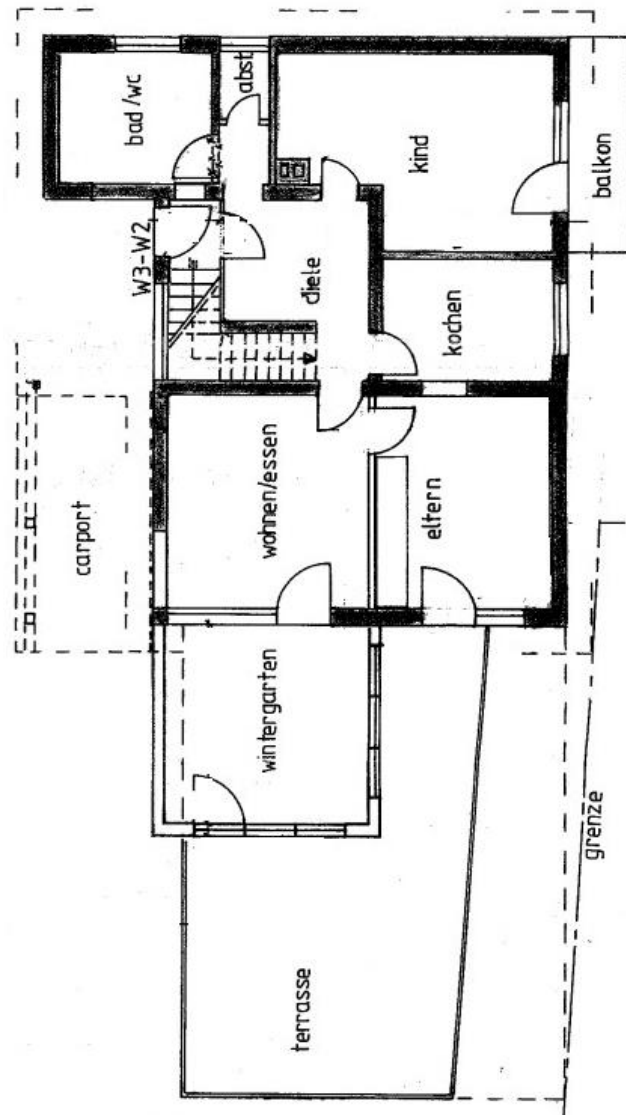
Besonderheiten des Kellergeschosses

Die Wohnung im Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden. Sie wurde lediglich vom Hintereingang aus durchquert, um in den Heizungsraum zu gelangen. Deshalb können hier keine detaillierten Angaben zum Zustand der Wohnung gemacht werden. Wesentliche Mängel waren jedoch bei der Durchquerung nicht zu erkennen.

Zumindest der südliche Teil der Doppelgarage ist zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Dieser Raum konnte durch eine offene Tür gesehen werden.

Abbildung 10
Erdgeschoss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



Der Wintergarten und der Carport sind bisher nicht gebaut worden.

Besonderheiten des Erdgeschosses

Abweichend von der Grundrisszeichnung sind die beiden Räume an der Terrasse zusammengelegt. Dieser Raum hat einen Bereich zum Kochen mit Essplatz. Der Raum wirkt wegen der bodentiefen Fenster und Fenstertüren und des besonderen Bodenbelags hochwertig. Schwarze quadratische Platten sind im römischen Verband verlegt und die verbliebenen Viertel mit weißen unregelmäßigen Mosaiksteinen gefüllt.

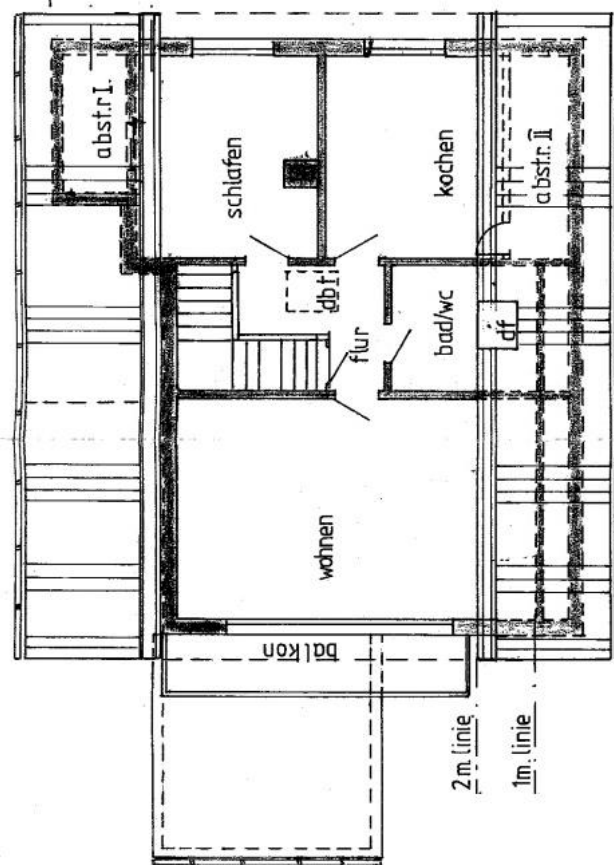
Auch das Badezimmer macht einen hochwertigen Eindruck. Es ist mit einer nahezu bodengleichen Eckdusche mit Glaswänden, Handtuchheizkörper, Waschbecken, wandhängendem WC und Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet. Der Boden sowie die Wände in der Dusche und hinter dem Waschbecken sind mit langen schmalen graubraunen Fliesen bekleidet. Der Rest der Wände ist wie die Decke weiß gestrichen.

Bodenbeläge: grau gesprenkelte mittelgroße Terrazzoplatten im Flur, Laminatbelag in den Schlafräumen

Das Geländer der Terrasse auf der Garage ist nicht vollständig. Hier müssen Bretter ergänzt werden. Terrassenbelag aus großformatigen Gehwegplatten am Haus und Kies auf dem Rest des Daches

Abbildung 11
Dachgeschoss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



Besonderheiten des Dachgeschosses

Abweichend von der Grundrisszeichnung ist der große Wohnraum unterteilt worden. Der südliche Raum ist als Küche eingerichtet und hat eine Fenstertür zum Balkon. Der nördliche Raum hat eine doppelte Fenstertür zum Balkon.

Der Balkon ist tatsächlich angebaut, hat jedoch keinen Belag. Die Bretter der Balkonbrüstung sind verwittert.

Die Bodenbeläge bestehen in den meisten Räumen aus großformatigen quadratischen weißen Fliesen. Im Flur sind kleinformatige bräunliche Fliesen verbaut.

Im Badezimmer sind der Boden, die Wände und die Schräge mit gleichen hellen Bodenfliesen bekleidet. Das Bad ist ausgestattet mit einem Dachflächenfenster, einer Wanne, einem Stand-WC und einem Waschbecken. Es hat einen Anschluss für eine Waschmaschine.

Die Wände sind meist mit Raufaser bekleidet und häufiger farbig gestrichen.

Die Renovierungsarbeiten sind noch nicht vollständig abgeschlossen worden.

Besonderheiten des Spitzbodens

Der Spitzboden ist über eine nicht gedämmte Bodenluke im Flur des Dachgeschosses zugänglich.

Auf eine Besichtigung des Spitzbodens wurde verzichtet, weil die Einschubtreppe defekt ist. Nach Angaben der Mieter gibt es dort teilweise feuchte Stellen und Mäuse. Die Schrägen sind angeblich nicht gedämmt, ebenso wenig der Boden. Möglicherweise ist die Decke des obersten bewohnten Geschosses nicht ausreichend wärmegeklämt.

Garagen

Baubeschreibung: Fundamente B 15; Bodenplatte: d = 10 cm; Fußboden: 4 cm Verbundestrich; Außenwände: HBL 25, d = 10 cm; Fensterstürze: Stahlbetonfertigteile; Decke Stahlbeton B 15, d = ca. 18 cm; Zementestrich auf Dichtungsbahnen, begehrbarer Belag aus Kunststeinfliesen

Die Doppelgarage hatte ursprünglich zwei Schwingtore. Das südliche Schwingtor ist durch bodentiefe Fenster ersetzt worden. Hier ist ein Raum ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Eine nachträgliche Genehmigung für die Nutzungsänderung erscheint möglich. Ohne diese, ist dieser Raum nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet.

Das Innere der Garage konnte nicht besichtigt werden.

Außenanlagen

Die Geländehöhen des bebauten Teils des Flurstücks 505 variieren um ca. 3 m. Der höchste Punkt liegt am Hauseingang im Erdgeschoss, zu dem eine Rampe hochführt. Das Flurstück 364 fällt steil ab, sodass nur ein schmaler Weg zum Eingang der Wohnung im Kellergeschoss auf der Rückseite führt.

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Zufahrt zum Grundstück sind geschottert. Die Fläche vor der Doppelgarage ist gepflastert.

Im Osten und im Südosten des Wohnhauses gibt es ebene Freiflächen mit Gras und Rasen. Weitere gärtnerische Gestaltungen gibt es nicht.

Ein Teil der Zufahrt zur Garage ist durch Metallschrott und andere Abfälle belegt. Außerdem sind vor dem Haus mehrere PKWs abgestellt, sodass ein Wenden von Pkws erschwert ist. Pkw-Stellplätze sind nicht gekennzeichnet.

Der unbebaute Grundstücksteil östlich des Wohnhauses wurde nicht betreten. Auch hier liegt stellenweise Metallschrott.

Zustand

Die Wohnung im Erdgeschoss befindet sich mit Ausnahme der alten Holzfenster und des fehlendem Belags auf dem Balkon in einem guten Zustand.

Die gleichen Mängel finden sich in der Dachgeschosswohnung. Hier sind außerdem die Renovierungsarbeiten teilweise nicht beendet worden. So ist der Rollladen bei der Doppeltür zum Balkon ausgebaut, bei manchen Türzargen fehlen Teile, ebenso fehlen einige Fußleisten.

Auch das Geländer der Terrasse auf der Garage befindet sich in keinem guten Zustand. Hier müssen Bretter im Geländer ergänzt werden.

Durch die nicht zu übersehende Ansammlung von Schrott und Müll vor dem Haus werden auf Dauer auch die Wohnungen entwertet. Nach Angaben des Zwangsverwalters sind sogar neue Abfälle hinzugekommen.

Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden

Die Kosten für die Beseitigung der Mängel und Schäden werden vorrangig in Anlehnung an Schmitz et al. geschätzt. ⁶

- Beläge der Balkone ⁷ Die Balkone sind bereits abgedichtet. Möglicherweise ist die Abdichtung beschädigt. Deshalb wird die Hälfte der üblichen Kosten angenommen.

rd. $10 \text{ m}^3 * 132 \text{ €/m}^2 * 1,4 / 2 =$ rd. 900 €

- Einrichten und Beschichten klemmender Holzfenster ⁸

rd. $15 \text{ m}^3 * 260 \text{ €/m}^2 * 1,4 =$ rd. 5.500 €

- Ersetzen der Bodenluke zum Spitzboden ⁹

970 € * 1,4 = rd. 1.400 €

- Fertigstellung der Renovierungsarbeiten im Dachgeschoss

geschätzt pauschal rd. 2.000 €

- Schrott und Müll beseitigen. Es wird davon ausgegangen, dass der Wert des Metallschrotts den Aufwand für das teilweise nur per Hand mögliche Aufladen und die Entsorgung des Restmülls kompensiert.

pauschal 0 €

9.800 €

Die Gesamtkosten werden einschließlich eines Zuschlags von 30 % für die Bau-
nebenkosten und 20 % für Unvorhergesehenes und Nebenarbeiten geschätzt auf

$9.800 \text{ €} * 1,5 =$ rd. **15.000 €**

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 28).

Kosten der Herstellung der Zufahrt und der Leitungen für das herrschende Grundstück

Außerdem fallen Kosten für die Verlegung der Leitungen und die Befestigung der Zufahrt zum östlichen Grundstücksteil auf dem festgesetzten Streifen an

- befahrbare Zufahrt herstellen ¹⁰ Der Streifen mit dem GFL-Recht ist offen-

⁶ Die Angaben von Schmitz et al. haben den Preisstand II/2020 117,7 (2015 = 100). Die Bau-
preissteigerung für Wohngebäude zu II/2025 beträgt rd. 40 %.

⁷ Schmitz et al., S. 164 Balkonbeläge inklusive notwendiger Vorarbeiten, Randabschlüssen und
Glätten des Untergrundes, Fliesen auf Balkonen Materialpreis ca. 20 €/m² 132,00 €/m²

⁸ Schmitz et al., S. 95 Fenster instand setzen, inklusive notwendiger Vorarbeiten, Abdeckung und
Schutzmaßnahmen, mehrflügelige Fensterrahmen überarbeiten, Holz 260 €/m²

⁹ Schmitz et al., S. 173 feuerhemmende Bodenluken als Zugang zum nicht ausgebauten Dachraum,
Größe ca. 1,0 m², inklusive notwendiger Vorarbeiten Oberflächenbehandlung und Leiter, feuer-
hemmende Bodenluken, Öffnung vorhanden 970 €

sichtlich derzeit schon ausreichend befestigt.

$$136 \text{ m}^3 * 106 \text{ €/m}^2 * 1,4 = \text{rd. } 20.200 \text{ €}$$

Die Gesamtkosten werden einschließlich eines Zuschlags von 30 % für das Verlegen der Leitungen und 20 % für die Baunebenkosten geschätzt auf

$$20.200 \text{ €} * 1,5 = \text{rd. } \mathbf{30.000 \text{ €}}$$

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe bei dem unbebauten Grundstücksteil wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 31).

Baujahre und Restnutzungsdauern

Das Wohnhaus wurde ca. 1980 fertiggestellt. Das maßgebliche Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag ist demnach

$$2025 - 1980$$

45 Jahre

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Die ImmoWertV schreibt für Einfamilienhäuser eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren vor.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

$$80 \text{ Jahre (GND)} - 45 \text{ Jahre (Gebäudealter)} = 35 \text{ Jahre}$$

Modernisierungen können die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern. Zur Beurteilung der Wirkung von Modernisierungen wird die Tabelle im Entwurf der ImmoWertA zur Anlage 2 der ImmoWertV „Ermittlung der Modernisierungspunktzahl“ herangezogen.

Tabelle 1
Modernisierungspunkte

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	gewählt
Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung	4	2	2	1	0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	1,0

¹⁰ Schmitz et al., S. 241 Wege, Plätze, Kfz-Stellplätze inklusive notwendiger Vorarbeiten, Oberbeläge mit Randanschlüssen, Plattenbelag, befahrbar 106 €/m²

Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0,5
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	0,5
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ¹¹	1 bis 2				0,5

Summe der Modernisierungspunkte 3,5

Von den maximal 20 zu erreichenden Punkten setzen 8 Punkte die Verbesserung der Wärmedämmung von Dach und Außenwänden voraus. Solche Maßnahmen sind nur untergeordnet durchgeführt worden.

Die für diese Grundstückswertermittlung vorausgesetzte Erneuerung der Heizung vor weniger als 15 Jahren, eines Badezimmers sowie die Modernisierung des Innenausbaus einschließlich einiger Grundrissverbesserungen ergibt eine Modernisierungspunktzahl von 3,5. Dies fällt in die Kategorie „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Hierfür ist in der ImmoWertA bei dem zutreffenden Gebäudealter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer angegeben von ¹²

37 Jahre

Das maßgebliche fiktive Gebäudealter ist demnach anzusetzen mit

80 Jahre GND – 37 Jahre RND =

43 Jahre

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Sie werden aus der Bauakte entnommen.

Die Bruttogrundflächen betragen:

Wohnhaus: 99,5 m² * 3 Geschosse = rd. **299 m²**

Garage: 71,3 m² * 1 Geschoss = rd. **71 m²**

Gesondert zu veranschlagende Bauteile sind im Bewertungsfall die beiden Balkone und die Terrasse auf der Doppelgarage.

Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

¹¹ grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

¹² 3. Entwurf der Anwendungshinweise, Stand 22.12.2021, S. 72 ff.

Wohnung 1: Kellergeschoss (EG)

Wohnen/Kochen	26,0 m ²
Bad/WC	5,0 m ²
Flur	3,0 m ²
Schlafen	13,0 m ²
Abstellraum	<u>4,0 m²</u>
	51,0 m ²

Wohnung 2: Erdgeschoss (EG)

Bad/WC	8,0 m ²
Abstellraum	1,5 m ²
Kind	18,5 m ²
Kochen	8,5 m ²
Eltern	15,0 m ²
Wohnen/Essen	16,0 m ²

Wohnung 3: Dachgeschoss (DG)

Abstellraum 1	0,5 m ²
Schlafen	13,0 m ²
Kochen	12,5 m ²
Bad/WC	6,5 m ²
Wohnen	28,5 m ²
Flur	5,0 m ²
Abstellraum 2	<u>1,5 m²</u>
	67,5 m ²

Diele

7,0 m²
 74,5 m²

- Der zu Wohnzwecken ausgebaute, rd. 18 m² große Raum in der Garage wird offensichtlich von den Mietern der Wohnung im Kellergeschoss mit genutzt. Er ist nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet und kann deshalb nur als Hobbyraum angerechnet werden. In Anlehnung an Sprengnetter wird dieser Raum zu 60 % auf die Wohnfläche angerechnet. ¹³

$$18 \text{ m}^2 * 0,60 = \text{rd. } 11,0 \text{ m}^2$$

- Die Abstellräume in den Wohnungen werden vollständig auf die Wohnfläche angerechnet.
- Terrassen und Balkone werden üblicherweise mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Der rd. 6 m² große Balkon im Dachgeschoss ist breit, aber nicht tief, also nur eingeschränkt nutzbar. Er ist jedoch günstig nach Südwesten ausgerichtet. Er wird deshalb zu einem Drittel auf die Wohnfläche angerechnet.

$$6 \text{ m}^2 / 3 = 2,0 \text{ m}^2$$

- Der 4 m² große Balkon im Erdgeschoss hat eine ähnliche Form und ist nach Süden ausgerichtet. Er wird ebenfalls zu einem Drittel auf die Wohnfläche angerechnet.

$$4 \text{ m}^2 / 3 = \text{rd. } 1,5 \text{ m}^2$$

- Die Terrasse zur Erdgeschosswohnung auf dem Garagendach kann nur zum Teil auf die Wohnfläche angerechnet werden. In Anlehnung an Sprengnetter

¹³ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/14

wird die Größe auf 12 m² beschränkt. ¹⁴ Wegen der veralteten Ausstattung einerseits und der günstigen Ausrichtung nach Westen andererseits wird die Terrasse ebenfalls zu einem Drittel auf die Wohnfläche angerechnet.

$$12 \text{ m}^2 / 3 = 4,0 \text{ m}^2$$

- Neben dem Hintereingang zur Kellergeschosswohnung ist ein rd. 8 m² großer Sitzplatz angelegt. Dieser wird wegen Ausrichtung nach Süden ebenfalls zu einem Drittel auf die Wohnfläche angerechnet.

$$8 \text{ m}^2 / 3 = \text{rd. } 3,0 \text{ m}^2$$

Diesem Gutachten werden folgende Wohnflächen zugrunde gelegt:

$$\text{Wohnung 1 (KG): } 51,0 \text{ m}^2 + 11,0 \text{ m}^2 + 3,0 \text{ m}^2 = \mathbf{65 \text{ m}^2}$$

$$\text{Wohnung 2 (EG): } 74,5 \text{ m}^2 + 4,0 \text{ m}^2 + 1,5 \text{ m}^2 = \mathbf{80 \text{ m}^2}$$

$$\text{Wohnung 3 (DG): } 67,5 \text{ m}^2 + 2,0 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{69 \text{ m}^2}$$

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster verzeichnet. Bei der Sichtung der Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Deshalb wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (Eignung als Baugrund, Altablagerungen) veranlasst. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Wardenbacher Straße erschlossen.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gutachten über die Bausubstanz! Es wurden nur stichprobenartige Feststellungen durch Inaugenscheinnahme getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzschädlinge oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

¹⁴ a.a.O., 2.12.4/8 f.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

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

Das bestehende Wohnhaus hat eine anrechenbare Wohnfläche von insgesamt 213 m². Diese Größe entspricht eher einem Zweifamilienhaus als einem Mehrfamilienhaus.¹⁵ Es wird deshalb auch als Zweifamilienhaus bewertet.

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“¹⁶
- Dreifamilienhäuser werden in der Regel überwiegend vermietet. Vermietete Objekte werfen einen Ertrag ab. Ihr Verkehrswert wird deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.
- Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis hat erstmals auch für Windeck Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. „Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.“¹⁷ Er weist ausdrücklich darauf hin, dass hierdurch kein Verkehrswert ermittelt wird, weil „wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks nicht berücksichtigt“ werden.

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren sowie mit Einschränkungen auch das Vergleichswertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab werden der Bodenwert und Wertbeeinflussungen durch besondere objekt-spezifische Merkmale dargestellt, weil sie in sämtlichen Verfahren benötigt werden.

¹⁵ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 89 durchschnittliche Wohnfläche in Zweifamilienhäusern 182 m² mit Standardabweichung 46 m², in Mehrfamilienhäusern in Windeck oder ähnlichen Gemeinden durchschnittlich 365 m² mit Standardabweichung 71 m²

¹⁶ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

¹⁷ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 59

Besondere objektspezifische Merkmale

Die werterheblichen besonderen objektspezifischen Merkmale des Grundstücks sind die Kosten für die Behebung von Mängeln und Schäden in Höhe von (siehe S. 22 f.)

15.000 €

Diese werden abschließend in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 45).

Bodenwerte

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 als Wert für die Zone mit dem bewertenden Grundstück an:

Bodenrichtwert	165 €/m ²
Nr.	418066
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1 Vollgeschoss
Fläche	500-700 m ²

Dieser Bodenrichtwert ist außergewöhnlich hoch. Er liegt weit über den Bodenrichtwerten für überdurchschnittliche Lagen in Windeck. Der zweithöchste Bodenrichtwert in Windeck-Rosbach von 125 €/m² gilt für einen Bereich, der von dem Bewertungsgrundstücken nur 50 m entfernt ist.

Angesichts der randlichen Lage der zu bewertenden Grundstücke in der Bodenrichtwertzone und ihrer schlechten Erreichbarkeit wird der Bodenrichtwert der benachbarten Zone den Eigenschaften der Bewertungsgrundstück eher gerecht. Deshalb wird hier als Ausgangswert ein Bodenrichtwert angesetzt in Höhe von ¹⁸

125 €/m²

Anpassung des Bodenwerts

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei (siehe S. 15), ist eingeschossig bebaut und liegt in einem Wohnbaugebiet. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

¹⁸ In den ImmoWertA heißt es unter 15.(1)2: „Wenn nur bei einzelnen Grundstücken die lagebedingten Wertunterschiede zum Bodenrichtwertgrundstück mehr als 30 % betragen, ist dies unschädlich.“

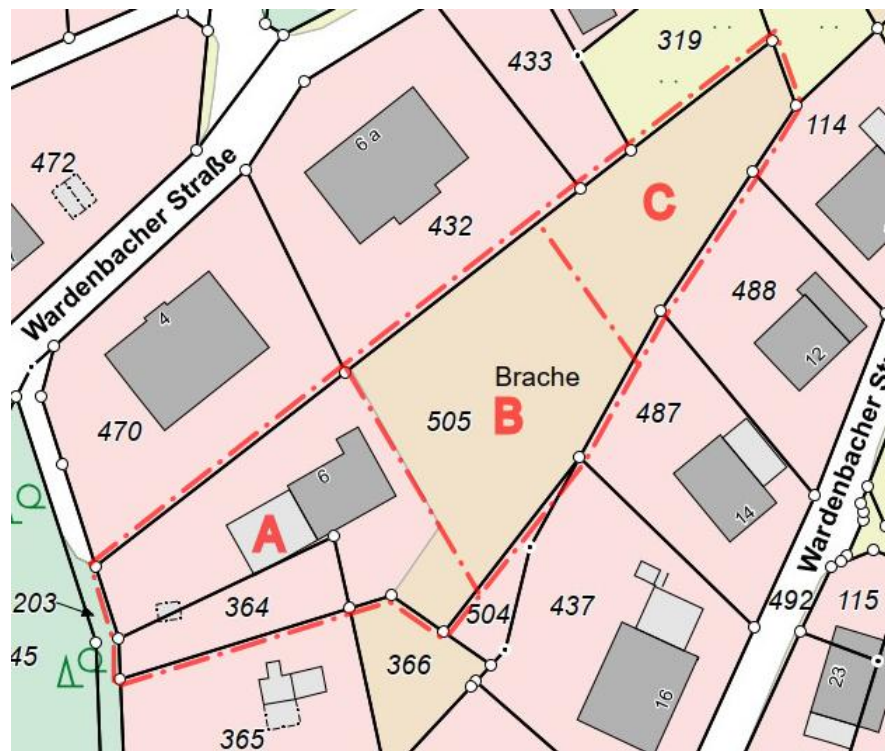
Die Grundstücksfläche der wirtschaftlichen Einheit beider Grundstücke ist mit 2.489 m² jedoch wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt Grundstücke über 900 m² Größe in sinnvoll nutzbare Teilflächen zu zerlegen.¹⁹

Im Bewertungsfall liegt es nahe, die wirtschaftliche Einheit in drei Teilflächen aufzuteilen:

- Teilfläche A, 1.000 m² (siehe Abbildung 12): der vordere Teil des Flurstücks 505 mit dem bestehenden Wohnhaus und das südlich daran anschließende Flurstück 364. Das Wohnhaus ist so nahe an die Flurstücksgrenze gebaut, dass dadurch das Flurstück 364 nicht mehr selbstständig bebaut werden kann.
- Teilfläche B, 9.00m²: das Mittelstück des Flurstücks 505. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen lassen hier viel Spiel für die Positionierung eines Baukörpers (siehe Abbildung 5).
- Teilfläche C, 589 m²: der östlich gelegene Rest des Flurstücks 505. Hier besteht kein Baurecht und wahrscheinlich wenig Bedarf an zusätzlicher Gartenfläche.

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nur bis zur Teilfläche B festgesetzt. Die Teilfläche C kann deshalb nur über die Teilfläche B erreicht werden. Deshalb müssen die Teilflächen B und C zwingend als wirtschaftliche Einheit angesehen werden. Diese hat die Kosten für die Anlage und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen und des Weges auf der Fläche mit dem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu tragen (siehe S. 22).

Abbildung 12
Aufteilung der Grund-
stücke,
M ca. 1 : 1.000



¹⁹ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2024, S. 39

Bodenwerte

- Zur Teilfläche A gehört auch das Flurstück 364. Dieses wird durch das an die Grenze gebaute Wohnhaus entwertet (siehe S. 11). Es ist nicht mehr eigenständig baulich nutzbar, trägt aber zur Ausnutzung des Flurstücks 505 bei. Für eine solche Fläche gibt der örtliche Gutachterausschuss einen verminderten Baulandwert von 50 % an. ²⁰ der Bodenwert des Flurstücks 364 wird deshalb geschätzt auf

$$225 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,5 = 14.062,50 \text{ €}$$

- Die zur Teilfläche A zählende Fläche des Flurstücks 505 ist mit 775 m² größer als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt hierfür einen Abschlag von 5 %. Sein Bodenwert wird geschätzt auf

$$775 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 92.031,25 \text{ €}$$

Der unbelastete Bodenwert der Teilfläche A wird geschätzt auf insgesamt

$$14.062,50 \text{ €} + 92.031,25 \text{ €} = 106.093,75 \text{ €}$$

rd. **106.000 €**

Die Teilfläche A ist jedoch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) belastet (siehe Abbildung 5). Allerdings kann die Belastung durch eine Änderung des Bebauungsplans zurückgenommen werden. Deshalb darf es nicht den Bodenwert mindern, sondern muss als gesonderte Belastung ausgewiesen werden.

Dieses Recht betrifft eine Fläche von 136 m² und ist für die Teilfläche A nachteilig: Das GFL-Recht wird für die Teilfläche A nicht benötigt, muss aber für die Erreichbarkeit der Teilflächen B und C immer freigehalten werden.

- Vorteilhaft ist, dass bis an den Streifen mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht herangebaut werden kann, ohne den Mindestgrenzabstand zu verletzen.
- Ein nicht nur unwesentlicher Nachteil ist, dass der Weg zwar an der Grundstücksgrenze verläuft, jedoch unmittelbar am Hauseingang des dienenden Grundstücks vorbei.
- Der Nachteil durch im diesem Weg verlegte Leitungen besteht in dem Risiko von Leckagen.

Eine noch zu treffende Vereinbarung über die Entschädigung für das GFL-Recht wird diese Belastungen weitgehend ausgleichen. Kröll/Hausmann beziffern die Abschläge infolge vertretbarer Nutzungseinschränkungen durch das Wegerecht auf 6-20 % vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und infolge unwesentlicher Nutzungseinschränkungen durch das Leitungsrecht auf 10-30 % vom Bodenwert des Schutzstreifens. ²¹

$$106.000 \text{ €} * 0,10 + 136 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,20 = 14.000 \text{ €}$$

²⁰ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 28 Arrondierung zu bebauten Grundstücken 1b) baurechtlich notwendige Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche, Mittelwert und Median 50 %, Standardabweichung 34 %

²¹ Kröll/Hausmann, S. 184 und S. 218

Ein rechtlich mögliches Verlangen, dass das herrschende Grundstück den Streifen mit dem GFL-Recht übernehmen soll, liegt nicht im Interesse des dienenden Grundstücks (siehe oben). Es wird deshalb angenommen, dass die Nachteile nur zur Hälfte durch Zahlungen ausgeglichen werden. Die verbleibende Belastung beträgt demnach

$$14.000 \text{ €} * 0,50 \qquad \qquad \qquad \mathbf{7.000 \text{ €}}$$

Die wertmindernde Belastung durch das Geh-, Fahr und Leitungsrecht und die hierfür zu zahlende Entschädigung heben sich nach dieser Einschätzung gegenseitig auf. Der Einfachheit halber werden sie deshalb im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die unbebaute Teilfläche B ist mit 900 m² größer als das Richtwertgrundstück und soll deshalb mit einem Abschlag von 5 % belegt werden. ²² Der Bodenwert wird geschätzt auf

$$900 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,95 = \qquad \qquad \qquad 106.875,00 \text{ €}$$

Die Teilfläche C mit 589 m² eignet sich als Gartenland und als land- oder forstwirtschaftliche Fläche. Der örtliche Gutachterausschuss vermindert für solche Fälle den Bodenwert auf 15 %. ²³ Der Bodenwert wird geschätzt auf

$$589 \text{ €/m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,15 \text{ m}^2 = \qquad \qquad \qquad 11.043,75 \text{ €}$$

Für die bauliche Nutzung muss ein Weg mit Ver- und Entsorgungsleitungen angelegt werden (siehe S. 14). Die Kosten für diese Baumaßnahme werden geschätzt auf (siehe S. 22).

$$\qquad \qquad \qquad 30.000 \text{ €}$$

Der Bodenwert der beiden unbebauten Teilflächen B und C beträgt zusammen

$$106.875,00 \text{ €} + 11.043,75 \text{ €} - 30.000,00 \text{ €} = \qquad \qquad \qquad 87.918,75 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \mathbf{88.000 \text{ €}}$$

Dies ist gleichzeitig der Verkehrswert dieser Teilflächen.

²² GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 41

²³ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 28 Arrondierung zu bebauten Grundstücken 1g Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Mittelwert 15 %, Median 10 %, Standardabweichung 17 %

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Außerdem sind besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ & - \text{Bewirtschaftungskosten} \\ & = \text{Reinertrag} \\ & - \text{Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)} \\ & = \text{Gebäudereinertrag} \\ & * \text{Barwertfaktor (Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)} \\ & = \text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ & \pm \text{Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Merkmale} \\ & + \text{Bodenwert} \\ & = \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem marktüblichen Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Die Nettokaltmiete ist die Miete ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung, Grundsteuern).

Mietspiegel

Für die Gemeinde Windeck gibt es keinen Mietspiegel. Mietspiegel im Rhein-Sieg-Kreis konzentrieren sich auf die Gemeinden im Bereich Bonn und Siegburg.

Ersatzweise wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Es wurde eine in der Ortsmitte von Waldbröl gelegene Straße mit einem Bodenrichtwert von 125 €/m² gewählt. Die Stadt Waldbröl hat wesentlich mehr zentral-örtliche Funktionen als Windeck, von der Gemeinde Windeck ist aber der Großraum Bonn/Siegburg relativ gut auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Abfrage ergab Mietpreise von ²⁴

Wohnungen im Kellergeschoss und Dachgeschoss rd. 6,3 €/m² ± rd. 1,3 €/m²

Wohnung im Erdgeschoss rd. 6,7 €/m² ± rd. 1,3 €/m²

Bei allen Abfragen wurde wegen des Charakters des Hauses angegeben, dass die Wohnung in einem Einfamilienhaus liegt, bei der Wohnung im Erdgeschoss zusätzlich die hochwertige Ausstattung.

Die durchschnittliche Miete für Garagen beträgt 45 und für Stellplätze 17 €.

Plausibilitätsprüfung

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt die durchschnittliche Miete in Mehrfamilienhäusern in Windeck und ähnlichen Orten mit rd. 6,7 €/m² bei einer Standardabweichung von rd. 1,9 €/m² an. ²⁵ Die aus dem Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgeleiteten Werte scheinen plausibel.

Mietertrag

Weil der Erlös aus der Vermietung des Wohnhauses der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, ist die Mieteinnahme der Jahresrohertrag. Sie beträgt:

Wohnung im Kellergeschoss: 65 m² * 6,30 €/m² * 12 Monate = 4.914,00 €

Wohnung im Erdgeschoss: 80 m² * 6,70 €/m² * 12 Monate = 6.432,00 €

Wohnung im Dachgeschoss: 69 m² * 6,30 €/m² * 12 Monate = 5.216,40 €

Garage: 45 € * 12 Monate = 540,00 €

Stellplätze: 3 Stellplätze * 17 € * 12 Monate = 612,00 €

17.714,40 €

rd. **17.710 €**

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

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

²⁴ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

²⁵ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 91

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 21,8 % zu berücksichtigen. ²⁶

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr und für jede Garage oder einen ähnlichen Einstellplatz 39 € angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,218 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnung und der Garagen und Stellplätze angesetzt:

$$(3 * 298 € + 4 * 39 €) * 1,218 = \text{rd. 1.280 €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche und 88 € für jeden Einstellplatz zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$(214 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 1 * 88 €) * 1,218 = \text{rd. 3.160 €}$$

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

$$17.710 € * 0,02 = \text{rd. 350 €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

4.790 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 27 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

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

²⁶ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Juni 2025 = 121,8 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

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

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

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

verwendeter Liegenschaftszinssatz

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Dreifamilienhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,9 % mit Standardabweichung $\pm 0,9$ % an. ²⁷ Hiernach ist bei etwa zwei Drittel aller Kauffälle ein Liegenschaftszinssatz von 1,0-2,8 % zu erwarten.

Der räumlich zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis unterscheidet nur zwischen Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Für Mehrfamilienhäuser in Windeck und ähnlichen Orten wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 3,6 % angegeben mit Standardabweichung 0,6 %. Bei Zweifamilienhäusern wird nur der für den gesamten Bereich des Grundstücksmarktberichtes geltende Liegenschaftszinssatz mit durchschnittlich 2,4 % (Standardabweichung 0,4 %) angegeben. ²⁸ Für den wirtschaftlich schwächeren östlichen Teil des Kreisgebietes ist ein höherer Liegenschaftszinssatz wahrscheinlich.

Der Wert für den Oberbergischen Kreis ist wegen der feineren Abstufung der Nutzung vorzuziehen. Der mittlere Liegenschaftszinssatz von 1,9 % gilt allerdings auch für das gesamte Gebiet des Oberbergischen Kreises. Wegen der wirtschaftlichen Schwäche des Südtails ist auch hier ein höherer Liegenschaftszinssatz angemessen. Der zutreffende Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall wird angenommen mit

2,5 %

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors

(V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungstichtag gesucht.

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

²⁷ GMB OBK 2025, S. 92

²⁸ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 89 ff.

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

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

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

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

Bodenwertverzinsung

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

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

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

Tabelle 2 Ertragswert der bebauten Teilfläche

Rohertrag	17.710,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.
= Reinertrag	12.920,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	2.650,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	10.270,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (2,5 %, 36 Jahre)	* 23,56
= Gebäudeertragswert	241.961,20 €
+ Bodenwert	106.000,00 €
= Ertragswert	347.961,20 €
	rd. 348.000 €

Der Wert der unbebauten Teilflächen (siehe S. 31) und Wertminderungen infolge besonderer objektspezifischer Merkmale müssen zusätzlich berücksichtigt werden (siehe S. 28).

3.2 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

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

Eingangsgrößen

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

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

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

Aus dem so ermittelten vorläufigen Sachwert wird mittels Sachwertfaktoren – früher auch Marktanpassungsfaktoren genannt - der Sachwert abgeleitet.

Erst durch ggfs. erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgrößen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowohl im Rhein-Sieg-Kreis als auch im Oberbergischen Kreis haben Faktoren für das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ²⁹ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität): ³⁰

Die wesentlichen Modellparameter sind in Anlage 5 wiedergegeben. Herauszuheben ist:

- Der neu eingeführte Regionalfaktor zur Korrektur der Landes- und Ortsgröße wird mit 1,0 angesetzt.

²⁹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

³⁰ GMB OBK 2025, S. 82 und GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 124 f.

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

NHK 2010

Der Ausgangswert für das Wohngebäude wird gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, abgeleitet aus den NHK für den Typ 1.31: freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 3
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,7	0,3			23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,3	0,7			11
Decken und Treppen		0,2	0,5	0,3		11
Fußböden		0,3	0,7			5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			0,3	0,7		9
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte (€/m²)	720	800	920	1.105	1.385	891
Gebäudestandardkennzahl						2,8

Baujahrbedingt werden bei den stark gewichteten Merkmalen der Baukonstruktion (Außenwände, Dach) wegen der nicht mehr zeitgemäßen Dämmung überwiegend unterdurchschnittliche Standardstufen angesetzt.

Die Ausstattungen sind überwiegend von durchschnittlicher Qualität.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt wer-

den. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war bezogen auf die Basis 2010 = 1,00: ³¹

II 2025 =

rd. **1,89**

Zuschlag für Zweifamilienhäuser

„Die Kostenkennwerte sind mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser zu übertragen. Zweifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m² (unechte Dreifamilienhäuser) können als Zweifamilienhaus bewertet werden.“

1,05

Herstellungskosten

Die Bruttogrundfläche des Hauses wurde mit 299 m² ermittelt (siehe S. 24). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$891 \text{ €/m}^2 * 299 \text{ m}^2 * 1,89 * 1,05 = 528.688,66 \text{ €}$$

rd. **529.000 €**

gesondert zu veranschlagende Bauteile

In der Bruttogrundfläche und damit in den Herstellungskosten sind einige Bauteile nicht enthalten. Sie werden wie folgt berücksichtigt: ³²

- zwei Balkone mit einer Fläche von insgesamt 10 m²
 $(2 * 1.000 \text{ €} + 10 \text{ m}^2 * 750 \text{ €/m}^2) * 1,89$ rd. 18.000 €
 - Terrasse im Erdgeschoss auf der Garage mit einer Fläche von 12 m²
 $(1.000 \text{ €} + 12 \text{ m}^2 * 750 \text{ €/m}^2) * 1,89$ 18.900 €
 - Der Eingangsvorbau mit einer Grundfläche von rd. 15 m² wird mit einem Drittel der Herstellungskosten berücksichtigt.
 $15 \text{ m}^2 * 891 \text{ €/m}^2 / 3 * 1,89$ rd. 8.400 €
- rd. **45.000 €**

Herstellungskosten der Doppelgarage

Errichtet wurden zwei Garagen mit einer Grundfläche von 71 m². Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden üblicherweise mit 485 €/m², mindestens aber mit 245 €/m² angesetzt. Hier wird wegen der gehobenen Ausführung der obere Wert angesetzt.

$$485 \text{ €/m}^2 * 71 \text{ m}^2 * 1,89 =$$

rd. **65.000 €**

³¹ Seit Mai 2024 wird vom Statistischen Bundesamt die Entwicklung der Baupreise nur noch auf die Basis 2021 = 100 bezogen. Hiernach beträgt der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart für das 2. Quartal 2025 133,6 und bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 188,7.

³² Maßgeblich ist die Anlage 7 des Standardmodells der AGVGA Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile bzw. die Normalherstellungskosten 2010 in Kleiber online.

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ³³ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5 - 7% und für aufwändigere Anlagen 8 - 12 % an. ³⁴ Im verwendeten Modell ist der übliche Anteil 4-6%. Hier wird wegen des Mangels an einem gestalteten Außenbereich ein Anteil von 3 % gewählt.

$$639.000 \text{ €} * 0,03 = \text{rd. } \mathbf{19.000 \text{ €}}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem vom verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das maßgebliche Gebäudealter beträgt 43 Jahre (siehe S. 23 ff.).

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

$$\text{Gebäudealter} / \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Alterswertminderung beträgt:

$$658.000 \text{ €} * 43 / 80 = \text{rd. } \mathbf{354.000 \text{ €}}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 4 Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	658.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./ 354.000 €
+ Bodenwert (siehe S.)	<u>106.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	410.000 €

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren benutzt (siehe S. 43).

³³ Kleiber/Simon/Weyers V § 21 WertV Rn. 28 ff. Dieser Verfahrensweise liegt der in der Praxis immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass eine hochwertige Ausführung der Gebäude sich auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

³⁴ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2 – 4%, aufwändige Anlagen: 8 – 12%

3.3 Vergleichswertverfahren

Eingangsgrößen

Das Vergleichswertverfahren ist selbsterklärend. Es nutzt eine leicht verständliche Kenngröße, den Preis je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Vergleichswertverfahren gibt es keinen eigentlichen Rechengang. Das Produkt aus Vergleichspreis und Wohnfläche gibt den durchschnittlichen Wert an. Durch geeignete Zu- und Abschläge werden die Besonderheiten des Einzelfalls erfasst. Dadurch erhält man den vorläufigen Vergleichswert.

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies sind häufig die Kosten kurzfristig zu behebender Mängel.

Der so ermittelte Wert ist der Vergleichswert.

leichte Anwendbarkeit

Schon weil keine finanzmathematischen Berechnungen erforderlich sind wie im Ertragswertverfahren oder umfangreiche Aufstellungen wie die Normalherstellungskosten benötigt werden, ist das Vergleichswertverfahren leicht anzuwenden. Der Gebrauch wird dadurch vereinfacht, dass im amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen ein Immobilienwertrechner samt Zu- und Abschlägen integriert ist.

begrenzte Aussagekraft

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass so allerdings ein Verkehrswert nicht sicher erreicht wird.

„Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem abweichenden Wert führen.“ ³⁵

Richtwert und Anpassung

Der Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser im Zentrum von Rosbach, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist

2.180 €/m²

Wegen der Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Durchschnitt wird der Immobilienrichtwert mit Zu- und Abschlägen angepasst.

- Das Baujahr 1980 entspricht dem Baujahr des Richtwertgrundstücks (1980). Hier wird keine Korrektur vorgenommen.

³⁵ GMB OBK 2025, S. 76

- Die Wohnfläche liegt mit 214 m² weit über der Wohnfläche des Richtwertgrundstücks und wird deshalb korrigiert mit

-34 %
- Der Keller ist nahezu vollständig als Wohnung ausgebaut. Abstellmöglichkeiten und Reserveflächen gibt es hier nicht mehr. Dies rechtfertigt einen Abschlag von

-6 %
- Der Gebäudestandard liegt zwischen mittel und einfach. Hier ist ein Zuschlag vorgesehen in Höhe von

+8 %
- Sämtliche Wohnungen sind vermietet. Der Zuschlag hierfür beträgt

+2 %
- Die Grundstücksgröße (1.000 m²) bedingt laut Immobilien-Preis-Kalkulator einen Zuschlag von

rd. +7 %
- Die überdurchschnittliche Wohnlage führt zu einem Zuschlag von

rd. +11 %

Der Immobilienrichtwert ist demnach um –12 % zu korrigieren und beträgt

$$2.180 \text{ €/m}^2 * 0,88 = \text{rd. } \mathbf{1.920 \text{ €/m}^2}$$

Der angepasste Vergleichswert beträgt demnach

$$1.920 \text{ €/m}^2 * 214 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{411.000 \text{ €/m}^2}$$

In diesem Ergebnis sind Pkw-Stellplätze einschließlich solcher in Garagen enthalten. ³⁶

Sie „gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte“. Wertminderungen infolge besonderer objektspezifischer Merkmale müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

³⁶ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 59

4 Verkehrswerte

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten sind zwei rd. 2.500 m² große Grundstücke mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde ca. 1980 fertiggestellt. Die Nutzungsänderung in ein Dreifamilienhaus wurde 2005 genehmigt.

Der größte Teil des größeren Flurstücks ist Brache, beinhaltet aber auch einen Bauplatz. Die Kosten für den Bau der erforderlichen Leitungen und Wegeflächen werden auf 33.000 € geschätzt und die Kosten für die kurzfristige Beseitigung von Mängeln und Schäden auf 15.000 €.

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 32 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.
- Der Vergleichswert des Grundstücks (S. 41f.) wurde anhand eines Immobilienrichtwertes mit vorgegebenen fallspezifischen Anpassungen ermittelt. Auch im Vergleichswert spiegelt sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt grundsätzlich wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.
- Der Sachwert des Grundstücks (S. 37 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wurde mit 410.000 € ermittelt.

Der zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert in einer Bodenwertklasse unter 170 €/m² als Sachwertfaktor einen Abschlag von 5 % an.³⁷ Im Oberbergischen Kreis reicht die untere Bodenwertklasse bis 140 €/m². Der dort angegebene Sachwertfaktor beträgt -16 %.³⁸

³⁷ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 67

³⁸ GMB OBK 2025, S. 83.

Beide Gutachterausschüsse haben Ein- und Zweifamilienhäuser gemeinsam ausgewertet und orientieren sich am Bodenrichtwert. Der zutreffende Bodenrichtwert von 125 €/m² (siehe S. 28) ist näher an der unteren Bodenrichtwertspanne. Insgesamt passen die Daten des oberbergischen Kreises besser auf den Bewertungsfall. Deshalb wird hier der Sachwertfaktor des Oberbergischen Kreises als maßgeblich angenommen. Er wird angesetzt mit

0,84

Der marktangepasste Sachwert beträgt ohne Berücksichtigung der Wertminderung infolge besonderer objektspezifischer Merkmale

$$410.000 \text{ €} * 0,84 =$$

rd. **344.000 €**

Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall wurden folgende Werte für die Teilfläche A mit dem Wohnhaus ermittelt:

Ertragswert	348.000 €
Sachwert	344.000 €
Vergleichswert	411.000 €

Die ermittelten Werte liegen nah genug beieinander, um sich in ihrer Größenordnung gegenseitig zu stützen. Sie werden deshalb als plausibel angenommen.

Der Vergleichswert weicht deutlich von den beiden anderen Werten ab. Weil der Vergleichswert nicht ohne Einschränkungen zur Verkehrswertermittlung geeignet ist, scheidet er hier aus (siehe S. 41).

Die hier bewertete Teilfläche eignet sich in erster Linie zur Vermietung. Hier ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens angemessen.

Sie eignet sich aber auch als großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder als Zweifamilienhaus. Solche Grundstücke werden überwiegend im Sachwertverfahren bewertet.

Der vorläufige Verkehrswert wird als Mittelwert aus den ermittelten Ertrags- und Sachwerten ausgewiesen.

$$(348.000 \text{ €} + 344.000 \text{ €}) / 2 =$$

346.000 €

Der vorläufige Verkehrswert entspricht einem Rohertragsfaktor von 19,5 und liegt damit innerhalb der üblichen Spannweite. ³⁹ Hierdurch wird der abgeleitete vorläufige Verkehrswert bestätigt.

unbebaute Teilflächen

Die unbebaute Teilfläche östlich des Wohnhauses darf bebaut werden. Ihr Bodenwert, der gleichzeitig auch ihr Verkehrswert ist, beträgt (siehe S. 30)

88.000 €

³⁹ Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2025, S. 92 Der mittlere Rohertragsfaktor für Dreifamilienhäuser betrug im Oberbergischen Kreis 21,8 mit Standardabweichung 5,5.

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit beider Grundstücke

Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit beider Grundstücke (Flurstück 505 rund Flurstück 364) beträgt demnach

$$346.000 \text{ €} + 88.000 \text{ €} =$$

434.000 €

Wertminderung durch besondere objektspezifische Merkmale

Im Bewertungsfall sind Mängel und Schäden zu beseitigen (siehe S. 22). Die Kosten hierfür werden auf 15.000 € geschätzt. Diese besonderen objektspezifischen Merkmale werden in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt. Der Verkehrswert beträgt

$$434.000 \text{ €} - 15.000 \text{ €} =$$

419.000 €

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der im Grundbuch von Rosbach Blatt 3562 eingetragenen bebauten und unbebauten Grundstücke (Gemarkung Rosbach, Flur 28, Flurstücke 364 und 505, Wardenbacher Straße 6, 2.489 m²) zum Wertermittlungstichtag 8. Juli 2025 geschätzt auf

419.000 €

Verkehrswerte der Einzelgrundstücke

Allein für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit auf die Einzelgrundstücke ausschließlich nach ihrer Flächengröße aufgeteilt. Somit entspricht die Summe der Einzelgrundstücke dem Wert der wirtschaftlichen Einheit.

Bei einer tatsächlich getrennten Veräußerung hätten diese Grundstücke möglicherweise abweichende Werte. Es wird deshalb das Gesamtausgebot der beiden Grundstücke empfohlen.

Für das Grundstück mit der BV-Nr. 1 (Flurstück 364, 225 m²) wird unter diesen Bedingungen empfohlen, den Verkehrswert festzusetzen mit

38.000 €

und den Verkehrswert des Grundstücks mit der BV-Nr. 2 (Flurstück 505, 2.264 m²) mit

381.000 €

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

Köln, 21. Juli 2025

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf