

Seitz

sachverständige

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertgutachten

32 K 054/23

über das bebaute Grundstück

Kolpingstraße 32
50181 Bedburg (Blerichen)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	8
B.3	Grundstücksgestalt	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	10
B.8	Baubeschreibung	12
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	22
C	Wertermittlung	23
C.1	Vergleichswertverfahren.....	23
C.2	Sachwertverfahren.....	27
D	Verkehrswert.....	40
E	Anmerkungen	43
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	43

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 4	Auskunft zum Planungsrecht	1 Seite
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 6	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis	2 Seiten
Anl. 8	Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten	1 Seite
Anl. 9	Lichtbilder zur Wertschätzung	7 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 60 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 6-facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 16.05.2024 vom Amtsgericht Bergheim (Abteilung 32) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das bebaute Grundstück

Gemarkung: Bedburg, Flur: 39, Flurstück: 123

Kolpingstraße 32
50181 Bedburg (Blerichen)

zu erstatten.

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- | | |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag | 24.07.2024 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 24.07.2024 |
| › Qualitätsstichtag | 24.07.2024 |

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Bergheim:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2024
- › von den zuständigen Ämtern der Stadt Bedburg und des Rhein-Erft-Kreises:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 28.05.2024
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.06.2024
 - » Auskunft zum Planungsrecht vom 21.08.2024
 - » Beitragsbescheinigung vom 03.06.2024
 - » Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 05.06.2024
 - » Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 04.06.2024
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis vom 24.07.2024
 - » Bauakte der Stadt Bedburg
- › von der RWE Power Aktiengesellschaft:
 - » Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten vom 07.06.2024

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 24.07.2024 getroffenen Feststellungen. Am 11.09.2024 erfolgte ein weiterer Ortstermin zur abschließenden Plausibilisierung der Flächen durch Kontrollaufmaß.

Die Beteiligten wurden von den Ortsterminen in Kenntnis gesetzt.

Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energiepass nach ENEV bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 24.07.2024

- > für den Antragsgegner, zu lfd. Nr. 1 der Beteiligtenliste Herr L.
- > als Mitarbeiter des Sachverständigen Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel
- > für den Sachverständigen der Unterzeichner

Die Antragsgegner/in, zu lfd. Nrn. 2 und 3 der Beteiligtenliste, nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

Die Antragsstellerin zu lfd. Nr. 4 der Beteiligtenliste, nahm an dem Ortstermin nicht teil. Für die Antragsstellerin zu lfd. Nr. 4 nahm Herr Rechtsanwalt Dr. Z., als Prozessbevollmächtigter, zeitweise teil.

Ortstermin am 11.09.2024

- > für den Antragsgegner, zu lfd. Nr. 1 der Beteiligtenliste Herr L.
- > als Mitarbeiter des Sachverständigen Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Bedburg

Blatt: 785

Amtsgericht: Bergheim

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Bedburg

Flur: 39

Flurstück: 123 Gebäude- und Freifläche,
Kolpingstraße 32

Größe: 435 m²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2024 hat vorgelegen. Bezuglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 10f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bedburg im Ortsteil Blerichen, westlich des von Norden nach Süden verlaufenden Teils der Kolpingstraße.

Der Ortsteil Blerichen weist teilweise eine dörfliche Struktur auf; das Nahbereichsumfeld des Bewertungsobjektes wird überwiegend geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit überwiegender Wohnnutzung.

Auf dem rückwärtig angrenzenden Grundstück (Flurstück 17) befindet sich eine Fahrzeughalle zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen. Hieraus resultieren zeitweise Geräuschbeeinträchtigungen, die sich auf das Wohnhausgrundstück übertragen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von 1.000 Meter vorhanden.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen befinden sich Umkreis von 1.000 Meter bis 1.500 Meter Entfernung.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im Nahbereichsumfeld (ca. 50 Meter), sowie durch Anschluss an das Streckennetz der Regionalbahn am Bahnhof Bedburg in ca. 650 Meter Entfernung.

Straßenverbindungen in die umliegenden Ortsteile sind als günstig zu bezeichnen.

Die Anbindung an die Bundesautobahn 61 ist gewährleistet über die Anschlussstelle Bedburg in ca. 3,8 Kilometer Entfernung.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Bedburg für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Bedburg, Flur 39, Flurstück 123 weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite beträgt zur Kolpingstraße ca. 18,60 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 28 m. Zum rückwärtigen Grundstückteil verjüngt sich das Grundstück auf eine Breite von ca. 13,70 Meter.

Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für technischen Umweltschutz (Rhein-Erft-Kreis) - vom 06.06.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus - in der Örtlichkeit als Zweifamilienwohnhaus genutzt - bebaut, mit abgeschlossenen Wohnbereichen im Erd- und Obergeschoss.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,3 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,7 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Stadtplanungsamt (Stadt Bedburg) - vom 21.08.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die vorhandene Bebauung entspricht hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit.

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage – hier die Kolpingstraße – erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bedburg (Hochbau, Tiefbau, Bauhof) vom 03.06.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

*Ifd. Nr. 1 bis 4
gelöscht*

Ifd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 054/23). Eingetragen am 03.04.2024.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/5 wird kein eigener Wertefluss beigemessen.

Öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bedburg (Ordnung und Soziales) vom 05.06.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Bedburg (Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung) vom 04.06.2024 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Bergschadensgefährdung

Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE (Markscheidewesen & Bergschäden) vom 07.06.2024 ist für das Bewertungsgrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

Soweit Rechte aus dem derzeitigen Mietverhältnis bestehen, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Grundstückswert eventuell beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Wohngebäude, örtlich genutzt als Zweifamilienwohnhaus, bebaut, bestehend aus Teilunterkellerung, einem Vollgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss und darüberliegenden, nicht ausgebauten Spitzböden.

Rechtsseitig schließt ein nicht unterkellerter Erweiterungsanbau an, mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Über dem Erdgeschoss des Erweiterungsanbaus ist zum Garten hin eine Dachterrasse vorgelagert, die örtlich mit bituminösen Dachbahnen eingedichtet ist.

Auf dem rechten, rückwärtigen Grundstücksteil ist ein barackenähnlicher Aufbau angeordnet (vgl. Lichtbilder 2 und 9), der örtlich genutzt wird als Werkstatt und Abstellraum. Die Grundfläche des barackenähnlichen Aufbaus beträgt ca. 40 m².

Auf dem linken Grundstücksteil ist ein Carport mit zwei Einstellplätzen angeordnet (vgl. Lichtbilder 1 und 9).

Die Auswertung der Bauakte ergab, dass die Archivierung der Vorgänge unvollständig ist, so dass sowohl eine chronologische Aufarbeitung des Gebäudebestandes als auch eine Beurteilung der vorhandenen Bebauung hinsichtlich der formellen Legalität nach Aktenlage nicht möglich ist. Ob einzelne Gebäudeteile der vorhandenen Bebauung materiell illegal sind, kann im Rahmen der Wertschätzung nicht beurteilt werden¹.

Hierfür sind Einzelüberprüfungen erforderlich, die im Bedarfsfall im Rahmen einer gebührenpflichtigen Bauvoranfrage gesondert in Auftrag zu geben sind. Eine entsprechende Überprüfung erfolgt nicht im Rahmen der Verkehrswertermittlung, da diese die Anforderung an ein Verkehrswertgutachten bei weitem übersteigt. Entsprechende Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebotes im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Baugenehmigungen und Abnahmeschein zur Ursprungsbebauung konnten der Auswertung der Bauakte nicht nachgewiesen werden, soweit dem Antragsgegner bekannt, datiert der Ursprung der Bebauung aus den Jahren 1946 – 1948.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich ab dem Jahr 1973 nachstehende Chronologie:

- › Aufstockung eines Wohnhausteiles zu Bauschein vom 23.08.1973, zu Bauscheinnummer 905/73; 1. Nachtrag vom 24.02.1976 (Anbau Bad und Bastelraum)
- › Schlussabnahmeschein zu Bauscheinnummer 905/73 vom 23.08.1973 und 1. Nachtrag vom 24.02.1978, datiert vom 16.05.1978. „Die Schlussabnahme zu oben bezeichneten Bauvorhaben hat stattgefunden. Sie hat keine Beanstandungen erkennen lassen, sofern nicht unten Mängel aufgeführt sind.“ Mängel wurden in dem Schlussabnahmeschein nicht aufgeführt.

¹ Die in der Bauakte archivierten Vorgängen beziehen sich ausschließlich auf ein „Wohnhaus“, die Genehmigung für die Nutzung als Zweifamilienhaus kann nicht nachgewiesen werden.

- › Wiederaufbau eines Dachgeschosses am Wohnhaus vom 23.06.1993 zu Bauscheinnummer 311/93 (der Wiederaufbau war erforderlich nach einem Brandereignis)
- › Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vom 24.09.1993; „Es wird bescheinigt, dass sichtbare Mängel sowie Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen nicht festgestellt wurden.“
- › Mitteilung der Besichtigung der abschließenden Fertigstellung vom 07.08.1998.

Baujahr des Wohnhauses um 1947, Aufstockung eines Wohnhausteiles ca. 1973, Wiederaufbau Dachgeschoss nach Brandereignis ca. 1993

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

B.8.2.1 Aufteilung

Kellergeschoss (Teilunterkellerung)

3 Abstellräume, davon in einem Abstellraum installiert die zentrale Heizungsanlage

Wohnung im Erdgeschoss

4 Zimmer, Küche, Flur, Bad/WC, Duschbad/WC, Waschküche/Abstellraum, 2 Terrassen; die Terrassen mit dem anschließenden Hausgarten orientiert sich in nordwestlicher Richtung, die Außenbereichsorientierung von den Terrassen ist dem Lichtbild 9 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Wohnung im Dachgeschoss/Spitzboden

3 Zimmer, Küche, Flur, Bad/WC, Dachterrasse, die Außenbereichsorientierung von der Dachterrasse ist dem Lichtbild 10 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Abstellraum im Spitzboden mit Zugang über Holzwangentreppe vom Wohnzimmer aus, die lichte Raumhöhe beträgt 2,20 m bezogen auf eine Breite der Grundfläche von 0,76 m. Der Spitzboden wird nicht beheizt. Es erfolgt keine Anrechnung auf die Wohnfläche².

² § 46 Abs. 1 LBauO

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.“

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFlV
nach Aufmaß

Wohnung Erdgeschoss

Wohnzimmer	15,53 m ²
Zimmer 1	12,67 m ²
Zimmer 2	11,89 m ²
Zimmer 3	13,50 m ²
Küche	16,08 m ²
Flur	6,12 m ²
Bad/WC	8,84 m ²
Duschbad/WC	2,24 m ²
Waschküche/Abstellraum	6,27 m ²
Terrasse 1 ³	11,53 m ²
Terrasse 2 ³	5,26 m ²
	109,93 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	rd. 110,00 m ²

Wohnung Dachgeschoss

Wohnzimmer	25,30 m ²
Zimmer 1	9,92 m ²
Zimmer 2	13,30 m ²
Küche	16,47 m ²
Flur	4,54 m ²
Bad/WC	6,48 m ²
Dachterrasse ³	3,64 m ²
	79,65 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	rd. 80,00 m€

Wohnflächen gesamt

rd. 190 m²

³ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

Bei den vorbereitenden Berechnungen zur Wohnfläche hat Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel als Vermessungsingenieur im Sinne von § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln mitgewirkt. Die Überprüfung und Nachrechnung der Ergebnisse erfolgten durch den Sachverständigen persönlich.

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Im Erdgeschoss überalterte Grundrissanordnung, mit rückwärtig gefangenem Wohnungsteil, in den Übergängen zu den Wohnräumen tlw. Differenzstufen.

In der Wohnung im Dachgeschoss ist der rückwärtige Wohnungsteil ebenfalls gefangen, mit der Erschließung über Hauptwohnraum und Küche im vorderen Wohnungsteil.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente und Bodenplatte	Einzel- bzw. Streifenfundamente, frostfrei gegründet
Umfassungswände Teilunterkellerung und Innenwände	Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände	Mauerwerk

Innenwände	teils Mauerwerk, teils Ständerwerkswände, doppelseitig beplankt mit Gipskarton
Außenfronten	Fassadenverkleidung aus Kunststoff in Klinkeroptik <i>freie Giebel und Dachrandzone rechter Gebäudeteil</i> Verkleidung mit zementgebunden Faserplatten
Decken	<i>Decke über Teilunterkellerung</i> Betonkappendecke <i>Geschossdecken</i> Die Zustandsmerkmale der Geschossdecken können örtlich ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden, es werden Stahlbetondecken unterstellt.
Treppen	<i>Kellertreppe</i> Holzwangentreppe in sehr steiler Ausführung, in der Lauflinie mit versetzten Auftrittsstufen mit einer Auftrittstiefe von ca. 12 cm und einer Höhe im Stoßtritt von ca. 18 cm. <i>Geschossstreppe ins Dachgeschoss</i> Holzwangentreppe <i>Dachgeschoss/Spitzboden</i> Holzwangentreppe
Dach	<i>linker Gebäudeteil</i> Walmdach, als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden. Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen, Dachentwässerung über Regenrinnen und Fallrohre in Zink. Straßen- und gartenseitig jeweils eine Dachgaube.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, die nach Angaben des Antragsgegners im Zeitraum der 1990iger-Jahre bis 2000 erneuert wurden. <i>im Dachgeschoss und Spitzboden</i> liegende Dachflächenfenster, hier teilweise mit Instandsetzungsrückständen (ausgebrochene Beschläge und Nässeeinwirkungen in den Fensterlaibungsbereichen).

Heizung und Warmwasserbereitung	Die Beheizung erfolgt zentral über eine Warmwasserpumpenheizung mit Gasfeuerung. Heizkessel: Fabrikat Vaillant, Baujahr gemäß Typenschild 1990 ⁴ . Die Heizungsanlage war nach Angabe des Antragsgegners zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht in Betrieb.
	Für die Wärmeabgabe sind Plattenheizkörper installiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallationen	Mit Bedarfsanpassungen, die im Jahr 2024 erfolgten; FI-Absicherungen, konnten nachgewiesen werden, vgl. Lichtbild 11.

Dominierende Ausstattungsmerkmale der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss

Oberböden	in unterschiedlicher Beschaffenheit teils keramische Fliesen, teils Laminat
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen</i> überwiegend tapeziert <i>Deckenuntersichten</i> überwiegend verkleidet mit Paneelen in einfacher Qualität
Türen	<i>Hauseingangstüranlage</i> Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung als sichhemmende Verglasung (vgl. Lichtbild 3)

⁴ Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht folgende Regelung:
 „§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen
 (1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.
 (2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.
 (3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie 2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.“

	<i>Wohnungsabschlusstüren</i> Holzrahmentür mit Einscheibenverglasung (vgl. Lichtbilder 4 und 5)
Innentüren	Holzfurniertürblätter in Futter und Bekleidungen
sanitäre Einrichtungen	<i>Bad/WC Erdgeschoss und Dachgeschoss</i> mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte, die Lichtbilder 6 und 8 zeigen die Ausstattungsmerkmale.
	<i>Duschbad/WC Erdgeschoss</i> einfacher Standard, das Lichtbild 7 zeigt die Ausstattungsmerkmale.

Zubehör

Hierzu zählt pro Wohnung ein Ofen mit Feststofffeuerung, nach Vortrag des Antragsgegners ist einer der Öfen auf Grund gerissener Schamottsteine nicht funktionsfähig, ohne Zeitwertansatz.

Im vorliegenden Fall ist auf die Problematik der Bewertung des Zubehörs hinzuweisen.

Obwohl ich als Gutachter für die Bewertung von Kaminöfen weder sachverständig noch öffentlich bestellt und vereidigt bin, wird im Beurteilungsfall auf die Beauftragung eines diesbezüglichen Experten verzichtet, da die zusätzlichen Kosten in keinem Verhältnis zu der Genauigkeitssteigerung des Gutachtens ständen.

Erforderlich für die Zubehöreigenschaft ist:

1. dass die Sache dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient
2. die Sache muss zur Wohnung in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen
3. dieses räumliche Verhältnis muss auf Dauer angelegt sein

nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile

hierzu zählen:

- › die beiden Dachgauben, straßen- und gartenseitig
- › die Dachterrasse über dem Erdgeschoss (rechter Gebäudeteil rückwärtig) mit Balkongeländerkonstruktion

sonstige bauliche Anlagen

hierzu zählen:

- › barackenähnliche Aufbau rechter rückwärtiger Grundstücksteil

- › Carport mit zwei Einstellplätzen, linker rückwärtiger Grundstücksteil
- › Anbau in Leichtbauweise, ergeschossiger rechter Gebäudeteil, mit Erschließung über den Hauswirtschaftsraum, örtlich genutzt als Sommerküche
- › Fertigpool mit Einlegfolie, Fassungsvermögen nach Angaben des Antragsgegners (in der Örtlichkeit nicht überprüft) von 19.000 Litern, nach Angabe des Antragsgegners beträgt das Alter des Pools rd. 30 Jahre, wobei die Einlegfolie vor ca. einem Jahr erneuert wurde.

Nach Ansicht des Sachverständigen reagiert der Markt nicht verkehrswerterhöhend auf entsprechende Einrichtungen (Fertigpool) in den Außenanlagen, so dass auf einen Zeitwertansatz für den Fertigpool verzichtet wird.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die mit Betonpflaster ausgebauten Grundstücksfreiflächen, einschließlich der Zufahrt zum Carport
- › die mit keramischen Fliesen ausgebauten Terrassenflächen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen⁵
- › die Gebäudeanschlüsse
- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

⁵ Nach Angaben des Antragsgegners muss die rückwärtige Grenzeinrichtung um ca. 30 cm nach innen versetzt werden um eine Grenzüberschreitung auf das Nachbargrundstück, Flurstück 17, zu bereinigen.

Der Sachverständige ist nicht in der Lage, den Sachverhalt zu klären. Für verbindliche Angaben ist eine amtliche Grenzvermessung erforderlich, die durch die Katasterbehörde oder einen öffentlich bestellten Vermessingenieur erfolgen muss. Hieraus resultiert kein signifikanter Einfluss auf den Verkehrswert.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz⁶ eingehalten worden sind.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden.

Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) festgestellt werden:

- › Die Stahlträger der Kappendecke über dem Kellergeschoss weisen Korrosionsschäden in den Auflagern auf, außerdem konnten Rissbildungen in den Betonkappen festgestellt werden und stellenweise Zerstörungen des Betongefüges (vgl. Lichtbilder 12 und 13).
- › Eine überhöhte Bauteilfeuchte konnte nach stichprobenweiser Überprüfung im Bereich der Teilunterkellerung an Wand- und Bodenflächen festgestellt werden. Der Nachweis erfolgte durch Einsatz eines elektronischen Baufeuchteindikators der Fa. GANN (Hydromette Compact B)⁷. Dieses Gerät dient zum zerstörungsfreien Aufspüren von Feuchtigkeit in Baustoffen sowie zur Erkennung der Feuchtigkeitsverteilung in Wänden, Decken und Fußböden. Laut Angaben des Herstellers weisen trockene Räume Werte zwischen 20 und 40 Digits, feuchte Räume zwischen 45 und 70 Digits und nasse Räume über 75 Digits auf. Hier konnten beispielhaft Anzeigewerte von 92 Digits bis 96 Digits nachgewiesen werden, welche auf eine hohe Feuchtigkeitsverteilung schließen lassen (vgl. Lichtbild 14).
- › Die zentrale Heizungsanlage (Warmwasserpumpenheizung mit Gasfeuerung), Heizkessel Fabrikat Vaillant, Baujahr gemäß Typenschild 1990 ist nicht funktionsfähig. Darüber hinaus ist die Heizungsanlage auf Grund des Baualters erneuerungsbedürftig.
- › Bei den zementgebundenen Faserplatten (Verkleidungen der freien Giebel und der Dachrandzone) kann nicht beurteilt werden, ob es sich hier um einen asbesthaltigen Werkstoff handelt.
- › Bezuglich der rückwärtigen Dachterrasse über dem Erdgeschoss, rechter Gebäudeteil, sei darauf hinzuweisen, dass die Schwelenhöhe mit < 150 mm nicht den Anforderungen an den unteren Anschluss der Abdichtung des Regelwerks – hier: DIN 18195 – entspricht, die eine Schwelenhöhe bei höher gehenden Bauteilen im Regelfall mindestens 150 mm über der Schutzschicht, der Oberfläche des Belags oder der Überschüttung festsetzt.
- › Die liegenden Dachflächenfenster im Dachschoß und nicht ausgebauten Spitzboden weisen Instandsetzungsrückstände auf, teilweise sind die Beschlagteile ausgebrochen

⁷ Das Messgerät der Fa. GANN (Hydromette Compact B) dient als Vorprüfgerät nur zur Vorprüfung. Es handelt sich nicht um eine qualifizierte Feuchtemessung nach den einschlägigen Fachvorschriften. Für exakte Angaben sind Messungen über einen längeren Zeitraum erforderlich; im Bedarfsfall wird eine Messprüfung durch einen Messtechniker empfohlen.

und Nässeeinwirkungen in den Fensterlaibungsbereichen feststellbar (Altschäden, zum Wertermittlungsstichtag abgetrocknet). Die Nässeeinwirkungen sind gekennzeichnet durch bräunliche Verfleckungen.

- › Im Erdgeschoss konnten im Fliesenbelag, an Wand- und Bodenfliesen im Hauswirtschaftsraum und Bad/WC, Rissbildungen festgestellt werden, teilweise sind die Verfugungen im Fugenverlauf der Fliesen ausgebrochen.
- › Die Wohnungsabschlusstüren (vgl. Lichtbilder 4 und 5) erfüllen weder die Anforderungen an den Schallschutz noch an den vorbeugenden Brandschutz. Zudem sind die Türen nicht einbruchshemmend ausgeführt.
- › Für die Genehmigungsfähigkeit des wohnraummäßigen Ausbaus des Dachgeschosses sind die Belange des Brandschutzes, hier 2. Rettungsweg und Abschottung zum Treppenraum, zu beachten.

Die erforderlichen Belange des Brandschutzes wurden anlässlich des Ortstermins abschließend durch den Sachverständigen nicht überprüft, da dies die Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten überschreiten. Im Bedarfsfall ist eine entsprechende Überprüfung durch einen Brandschutzsachverständigen gesondert in Auftrag zu geben.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) wird zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf 25.000,00 €.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Hinsichtlich des Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁸ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: „*Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.*“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Das Bewertungsobjekt wird als Zweifamilienwohnhaus genutzt, das Erdgeschoss des Wohnhauses wird bewohnt durch die Eheleute L..

Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet an Frau B. und Herrn T., zu dem bestehenden Mietverhältnis gehört ein Stellplatz im Carport. In den bestehenden Mietvertrag vom 14.01.2022 konnte eingesehen werden. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt für die Wohnung im Dachgeschoss 650,00 €, für den Stellplatz im Carport 30,00 €. Gemäß Mietvertrag beträgt die Wohnfläche 120 m², das Mietverhältnis besteht seit dem 01.03.2022 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die im Mietvertrag ausgewiesene Wohnfläche von 120 m² stimmt nicht überein mit der nach Aufmaß ermittelten Wohnfläche von rd. 80 m².

⁸ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 Heft 1).

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezuggröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Zudem sind die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

C.1.2 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...].“

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont. In der Wertermittlungspraxis bedeutet dies, dass für den Fall, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für vergleichbare Objekte erhoben wurden, das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwenden ist.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an fünfzehn vorliegenden Kaufpreisen für freistehende Zweifamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes Bedburgs mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von März 2023 bis Januar 2024
- › Baujahre von 1900 bis 1970
- › Wohnflächen von 78 m² bis 225 m²
- › Grundstücksgrößen von 400 m² bis 1.393 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für das jeweilige Objekt erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnfläche, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale können nicht unerheblich voneinander abweichen. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Vergleichsobjekte und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Wohnflächen und Grundstücksgrößen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise sind die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf § 203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m² Wohnfläche beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	09.03.2023	139,00 m ²	2.590,00 €/m ²
2	30.03.2023	225,00 m ²	1.444,00 €/m ²
3	18.04.2023	204,00 m ²	1.909,00 €/m ²
4	27.04.2023	115,00 m ²	1.822,00 €/m ²
5	30.05.2023	78,00 m ²	2.551,00 €/m ²
6	30.06.2023	130,00 m ²	2.710,00 €/m ²
7	25.07.2023	125,00 m ²	3.113,00 €/m ²
8	07.08.2023	120,00 m ²	1.900,00 €/m ²
9	16.08.2023	200,00 m ²	2.059,00 €/m ²
10	08.09.2023	150,00 m ²	1.647,00 €/m ²
11	30.10.2023	88,00 m ²	2.895,00 €/m ²
12	02.11.2023	108,00 m ²	3.704,00 €/m ²
13	03.11.2023	100,00 m ²	1.270,00 €/m ²
14	30.11.2023	124,00 m ²	3.143,00 €/m ²
15	18.01.2024	130,00 m ²	2.671,00 €/m ²

Die Kaufpreise weisen niedrige bzw. extrem hohe Einzelwerte bezogen auf den Kaufpreis pro m² Wohnfläche auf. Die Streubreite der Kaufpreise beträgt 1.270,00 €/m² bis 3.704,00 €/m². Es ist anzumerken, dass die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Objekte aus der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Hier besteht die wesentliche Schwachstelle des Vergleichswertverfahrens.

Das zu bewertende Wohnhaus ist bedingt durch einen Erweiterungsanbau und den Wiederaufbau des Dachgeschosses in seiner Gestaltung sehr individuell und entspricht nicht dem typisch freistehenden Ein-

bzw. Zweifamilienhaus. Das Bewertungsobjekt ist zum Teil hinsichtlich der Grundrissanordnung mit gefangenen Zimmern wirtschaftlich überaltert und damit eingeschränkt marktgängig (vgl. Ziffer B.8.3, Seite 15)

Die Ableitung eines Vergleichswertes ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar. Die oben dargestellte Wertspanne erfolgt rein nachrichtlich.

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren ist

- › der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- › der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- › der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten NHK 2010 bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; sie wird regelmäßig aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis wird im Grundstücksmarktbericht 2024 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>NHK 2010</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Brutto-Grundfläche</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Statistisches Bundesamt</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>Modellansatz nach Anlage 1 der ImmoWertV 80 Jahre</i>
<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	<i>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)</i>
<i>Alterswertminderung</i>	<i>linear</i>
<i>Außenanlagen</i>	<i>5-8% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen</i>
<i>Bodenwert</i>	<i>auf Grundlage des Bodenrichtwertes</i>

Anmerkung: Der Regionalfaktor wurde im Grundstücksmarktbericht 2024 mit 1,0 veröffentlicht und entfaltet somit keinen Werteinfluss im Hinblick auf die durchschnittlichen Herstellungskosten.

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

- „(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks“ bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 1021 der Stadt Bedburg, Ortsteil Blerichen. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

195,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>Dorfgebiet</i>

<i>Geschosszahl:</i>	I-II
<i>Fläche:</i>	350 m ²
<i>Beitragszustand:</i>	beitragsfrei

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Hinzuweisen sei, dass 25 m² des straßenwärtigen Grundstücksteils als öffentlicher Gehweg der Kolpingstraße genutzt wird. Die Stadt Bedburg hat dem Miteigentümer, Herrn J. L. (Antragsgegner) mit Schreiben vom 04.04.2024 ein Kaufangebot für die Gehwegfläche an der Kolpingstraße zu einem Viertel des Bodenrichtwertes, mithin 195,00 €/m² x 25% x 25 m² = 1218,75 €, zukommen lassen.

Auf Grund der Nutzung in der Örtlichkeit als Gehwegfläche, wird bei der Bodenwertermittlung entsprechend differenziert zwischen der der Bebauung zugeordneten Fläche mit einer Größe von 410 m² und der Verkehrsfläche von 25 m². Durch die Nutzung der Teilfläche als Gehwegfläche, ist diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen, so dass eine Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Sinne des § 194 BauGB nicht möglich ist.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal wurden in einer Untersuchung Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert für „nicht erforderliche Freiflächen [...] zum nachträglichen Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche“ ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Demnach ergibt sich nach Auswertung von fünf Kauffällen eine Preisspanne von 20% bis 30% - im Mittel 25% - vom maßgeblichen Bodenrichtwert. Das Kaupreisangebot der Stadt Bedburg ist aus sachverständiger Sicht angemessen.

Im Beurteilungsfall wird folgende Vorgehensweise für sachgerecht und angemessen erachtet:

Aufgrund der größeren Grundstücksgröße der zu bewertenden Baulandfläche mit rd. 410 m² ist dieses nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 350 m² vergleichbar. Die größere Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks (Bauland) gegenüber dem Richtwertgrundstück bewirkt einen Abschlag auf den mitgeteilten Richtwert, da mit zunehmender Grundstücksgröße der Bodenwert marktypisch pro m² Grundstücksfläche fällt.

Statistische Auswertungen über die Höhe der erforderlichen Zu- bzw. Abschlagshöhen bei Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksgrößen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis durchgeführt. Die Auswertungen zeigen, dass ein Abschlag bei entsprechenden Flächendifferenzen von rd. 3% als marktkonform erkannt werden kann. Unter Berücksichtigung des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts kann insgesamt ein Abschlag von 5% aus sachverständiger Sicht als marktkonform erkannt werden.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)	195,00 €/m ²
Anpassung für Größe und Zuschnitt	5% Abschlag
Wert des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks	rd. 185,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße (Bauland)	410 m ² x 185,00 €/m ²	75.850,00 €
Grundstücksgröße (Verkehrsfläche)	1/4 x 25 m ² x 195,00 €/m ²	1.218,75 €
		77.068,75 €

<u>Bodenwert Bewertungsgrundstück</u>	rd. 77.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

<u>Bodenwert Referenzgrundstück</u>	rd. 77.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

Die Differenz aus dem zu Ziffer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, Seite 31 ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

77.000,00 € - 77.000,00 €	0,00 €
---------------------------	--------

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß Planunterlagen

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe, der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die nachstehende rBGF wurde anhand vorliegender Planunterlagen ermittelt. Es erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Kellergeschoss (teilunterkellert)	ca. 76 m ²
Erdgeschoss	ca. 143 m ²
Dachgeschoss (ausgebaut)	<u>ca. 128 m²</u>
	rd. 347 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt rd. 347 m²

C.2.4.1.2 Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungsstichtag zum Basisjahr 2021 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle 5 Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010
 (Jahresdurchschnitt 2010) 70,80

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024
 (Stand: Quartal II 2024) 129,40

Somit ergibt sich eine Baupreisseigerung von

129,40 / 70,80 = rd. 1,83
 bzw. rd. 83%

Die Baupreisseigerung liegt nach dem Stand der Indexreihe zum Wertermittlungsstichtag für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 83%.

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Das zu bewertende Wohnhaus besteht aus unterschiedlichen Gebäudetypen. Entsprechend der prozentualen Verteilung der rBGF auf die Gebäudetypen erfolgt die Berechnung der Kostenkennwerte.

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Zweifamilienhäuser⁹ des Gebäudetyps 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, und ausgebautes Dachgeschoss) und 1.21 (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) angegeben:

Gebäudetyp	Standardstufe	Kostenkennwert
1.01 / 1.21	2	815 €/m ²
	3	937 €/m ²

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser gemäß Anlage 4 ImmoWertV beträgt 1,05 und ist bei den Kostenkennwerten bereits berücksichtigt.

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf Ø 845,00 €/m² rBGF.

⁹ Das Wohnhaus wird in der Örtlichkeit als Zweifamilienhaus genutzt, so dass der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser gemäß Anlage 4 ImmoWertV berücksichtigt werden muss.

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So ergeben sich zum Beispiel nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer, bei denen zunächst der Modernisierungsgrad bestimmt wird, anhand von Modernisierungselementen mit einem Punktraster für typische Fälle. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann dann der Modernisierungsgrad in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) und 18 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden.

Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wird das Gebäude fiktiv verjüngt.

Nach Angaben des Antragsgegners erfolgten nachstehende Modernisierungsmaßnahmen:

- › in den 1990iger-Jahren: Modernisierung der Bäder im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- › von 1990 bis 2000: Erneuerung der Fensteranlagen als Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
- › im Jahr 2023: Teilerneuerung der Wandfliesen Bad/WC im Dachgeschoss
- › im Jahr 2023: Instandsetzung der Dachterrasse, rückwärtiger Gebäudeteil rechts, nach Undichtigkeiten durch Neueindichtung mit bituminösen Dachbahnen
- › im Jahr 2024: Bedarfsanpassung der Elektroinstallation

An dieser Stelle ist der Hinweis wichtig, dass die vorstehende Aufstellung der Modernisierungselemente auf Angaben des Antragsgegners beruht. Diese konnten nur augenscheinlich durch den Sachverständigen begutachtet werden, der Zeitpunkt der angeführten Modernisierungen kann nur durch entsprechende Nachweise (Handwerkerrechnungen etc.) belegt werden.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird sachverständlich auf 30 Jahre eingeschätzt.

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 28f).

Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt):

30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

30 Jahre / 80 Jahre = 0,3750

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den

zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- › besondere Ertragsverhältnisse
- › grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- › bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- › Bodenverunreinigungen
- › Bodenschätzungen
- › Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau)
- › vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

- | | |
|--|-------------|
| › Abschlag für Baumängel und Bauschäden
(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 19ff) | 25.000,00 € |
| › differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 32) | 0,00 € |

C.2.4.2 Rechengang

Normalherstellungskosten der baulichen Anlage (Wohngebäude)

- › rd. 347 m² red. Brutto-Grundfläche à Ø 845,00 €/m²
(inklusive Baunebenkosten und Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser) 293.215,00 €

- › nicht in den NHK erfasste werthaltige einzelne Bauteile (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 15)
zwei Dachgauben (straßen- und gartenseitig)
Dachterrasse über dem Dachgeschoss

rd. 15.000,00 €

308.215,00 €

- › Baupreisseigerung (vgl. Ziffer C.2.4.1.2, Seite 33f) x 1,83

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 564.033,45 €

- › Regionalfaktor (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 28f) x 1,0
- › Alterswertminderungsfaktor (vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 35) x 0,3750

211.512,54 €

rd. 211.500,00 €

sonstige baulichen Anlagen, frei geschätzt

- › barackenähnliche Aufbau
rechter rückwärtiger Grundstücksteil rd. 7.500,00 €
- › Carport mit zwei Einstellplätzen,
linker rückwärtiger Grundstücksteil rd. 7.500,00 €
- › Anbau in Leichtbauweise, erdgeschossiger rechter
Gebäudeteil, mit Erschließung über den
Hauswirtschaftsraum, örtlich genutzt als Sommerküche rd. 5.000,00 €

20.000,00 €

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, frei geschätzt

- › bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen rd. 16.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

247.500,00 €

vorläufiger Bodenwert

(Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 32)

rd. 77.000,00 €

324.500,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

rd. 324.500,00 €

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmarktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis zeigen, dass zum Wertermittlungsstichtag für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024):

<i>vorläufiger Sachwert</i>	<i>Bodenrichtwertniveau 200,00 €/m²</i>
300.000 €	1,14
350.000 €	1,09

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Kreisgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Blerichen liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf Objektarten (freistehende Gebäude, Reihenhäuser, Doppelhaushälften etc.) und Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Das zu bewertende Wohnhaus ist zum Teil hinsichtlich der Grundrissanordnung mit gefangenen Zimmern wirtschaftlich überaltert und damit eingeschränkt marktgängig (Ziffer B.8.3, Seite 15).

Unter Beachtung dieser nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht eine Marktanpassung im vorliegenden Fall nicht zu objektivieren.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 324.500,00 €
Marktanpassung bei einem Sachwertfaktor von rd. 1,00 (s.o.)	<u>0,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	324.500,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- | | |
|--|-------------|
| > Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau)
(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 19ff) | 25.000,00 € |
| > differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 32) | 0,00 € |

Sachwert des Grundstücks

rd. 299.500,00 €

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für den hier gegenständlichen Teilmarkt der Ertragswert für einen potentiellen Erwerber sekundär sein dürfte, sodass der Verkehrswert entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ausschließlich aus dem Sachwert abzuleiten ist. Somit wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der Verkehrswert lässt sich jedoch nicht mathematisch exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund der Individualität des Bewertungsobjekts aus. Ein belastbarer Vergleich zwischen den übermittelten Kauffällen und dem Bewertungsobjekt ist nicht herstellbar. Der

ermittelte Sachwert pro m² Wohnfläche liegt mit rd. 1.580,00 €/m² am unteren Rand der Streubreite der Kaufpreise (Ziffer C.1.2, Seite 24ff).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Bedburg, Blatt 785)

Gemarkung: Bedburg

Flur: 39

Flurstück: 123

Größe: 435 m²

postalische Anschrift

Kolpingstraße 32 in 50181 Bedburg (Blerichen)

zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes auf

300.000,00 €

(in Worten: dreihunderttausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 01.10.2024

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmowertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmowertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFlV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV, 9. Auflage, Köln 2020
- (2) Theo Gerady/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022

- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis: Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz
von der Industrie- und
Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.