

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



## WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Einfamilienhaus  
und Gewerbehalle**

## GEMARKUNG

**Dorfhonnschaft**

## FLUR

**30**

## FLURSTÜCK(E)

**128, 129, 131,  
216, 218, 392**

## ADRESSE

**Bollinghausen 19**

**42929 Wermelskirchen**

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

### Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6  
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2  
Email: [info@benecke-sv.de](mailto:info@benecke-sv.de)  
Web: [www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)

## WERTERMITTLUNGSANLASS

**Zwangsversteigerungsverfahren**

## QUALITÄTSSTICHTAG

**23. Juli 2025**

## AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Bergisch Gladbach  
51429 Bergisch Gladbach**

Verfahren Nr. 034 K 7/25

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

## Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2025
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025, Gutachterausschuss Rheinisch-Bergischer Kreis

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	23. Juli 2025
2.	Wertermittlungsstichtag	23. Juli 2025
3.	Grundstücksfläche (Gesamtgrundstück)	1.073,00 m <sup>2</sup>
4.	Bodenwert	195.286,00 €
5.	Wohnfläche	161,00 m <sup>2</sup>
6.	Nutzfläche	158,00 m <sup>2</sup>
7.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	506.000,00 €
	<b>Verkehrswert Gesamtgrundstück</b>	<b>506.000,00 €</b>

EINZELWERTE (KALKULATORISCH) ZVG				
Nr.	Flurstück Nr.	Nutzung		Einzelwert (ZVG)
1.	129	Wohnhaus, Anbau teilweise (42%)		274.000,00 €
2.	128	Gewerbehalle, Anbau teilweise (58%)		153.000,00 €
3.	131	Zuwegung Wohnhaus, Halle		15.000,00 €
4.	218	Arrondierung Auffahrt		1.000,00 €
5.	216	Arrondierung Zufahrt, Stellplatzfläche		17.000,00 €
6.	392	Arrondierung, Gartenfläche		46.000,00 €

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
1	Auftraggeber .....	5
2	Ortstermin .....	5
3	Sachverständiger .....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung .....	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung .....	6
7	Zum Objekt: .....	6
<b>B</b>	<b>LAGE .....</b>	<b>7</b>
1	Nähere Umgebung, regionale Lage .....	7
2	Verkehrsanbindung .....	8
3	Lage im Stadtgebiet .....	8
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
<b>C</b>	<b>GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>10</b>
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung .....	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser .....	11
4	Topografie .....	11
5	Altlasten .....	11
6	Erschließungszustand .....	12
7	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8	Augenblickliche Nutzung .....	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung .....	13
<b>D</b>	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>14</b>
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....	16
<b>E</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>	<b>18</b>
1	Baubeschreibung der Gebäude .....	18
2	Ausstattung .....	19
3	Baujahr .....	20
4	Gesamtnutzungsdauer.....	20
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	20
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen .....	23
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes .....	24
8	Außenanlagen .....	25
9	Besondere Anlagen oder Einbauten .....	25
10	Bau und Unterhaltungszustand .....	26
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	27
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>29</b>
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	29

<b>G</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>31</b>
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	31
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	34
3	Korrektur wegen des Gebäudealters .....	39
4	Außenanlagen .....	41
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	42
6	(Vorläufiger) Sachwert .....	42
7	Marktanpassung (Wohnhausteilfläche).....	44
8	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts der Gewerbehalle.....	45
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	46
10	Verkehrswert Gesamtgrundstück .....	48
<b>H</b>	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	<b>49</b>
1	Einzelwerte ZVG.....	49
2	Schlussbestimmungen.....	50
<b>I</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>51</b>
1	Fotodokumentation.....	51
2	Zeichnungen und Pläne .....	59

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Bergisch Gladbach  
51429 Bergisch Gladbach  
Geschäfts-Nr.: 034 K 7/25

### **2 Ortstermin**

Am Ortstermin am 23. Juli 2025 nahmen teil:

- Herr XXX, Miteigentümer
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer teilweisen Innenbegehung, weil die Schlüssel für die Außenzugänge der Gewerbehalle während des Ortstermins nicht auffindbar waren. Die Angaben zu diesem Gebäude beruhen somit nur auf einer Außenbesichtigung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

### **3 Sachverständiger**

Heiko Benecke  
Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag von 20.05.2025, Aktenzeichen: 034 K 7/25

### **5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

#### **23. Juli 2025**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 23. Juli 2025 abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> §2, (2) ImmowertV

## 6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 23.07.2025
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 16.06.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.05.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 27.05.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 28.05.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft zu Wohnungsbindungen

## 7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt am westlichen Ortsrand des Kernorts der Stadt Wermelskirchen im Rheinisch-Bergischen Kreis. Es besteht aus 6 zusammenhängenden Flurstücken.

Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 1.073 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit integrierter Garage, einem eingeschossigen Verbindungsbau und einer Gewerbehalle bebaut.

Seit Errichtung im Jahr 1964 wurde das Wohnhaus mehrfach modernisiert; zuletzt im Jahr 2020. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach), der Verbindungsbau hat ein Flachdach und die Gewerbehalle ein Satteldach. Der Hauszugang erfolgt über die Nordseite des Wohnhauses. Das Wohnhaus verfügt unter Anrechnung einer üblichen Standardgröße für die Terrasse über ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es sind weitere 158 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss und in der Gewerbehalle vorhanden.

Das Kellergeschoss liegt aufgrund der Hanglage im Nordwesten frei, wodurch sich die Möglichkeit einer ebenerdigen Garagenzufahrt ergibt. Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Das Wohnhaus ist in einem normalen Unterhaltungszustand. Die Innenräume sind in einem normalen bis renovierungsbedürftigen Zustand. Die Außenanlagen sind nicht vollständig fertiggestellt und bedürfen der Pflege.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Belastungen enthalten.

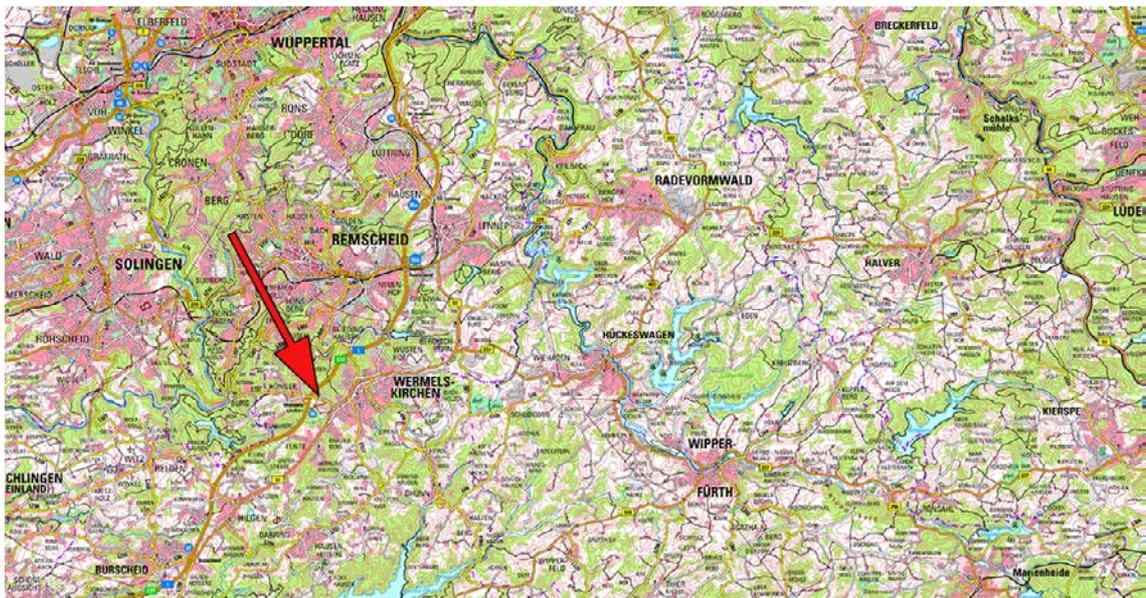
## B LAGE

### 1 Nähere Umgebung, regionale Lage

Wermelskirchen ist eine Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen südöstlich von Remscheid im Rheinisch-Bergischen Kreis mit den Ortsteilen Dhünn und Dabringhausen im Naturpark Bergisches Land. Die Große Dhünntalsperre, die größte Trinkwassertalsperre im Westen Deutschlands, liegt teilweise auf Wermelskirchener Stadtgebiet. Die Entfernung zu Köln beträgt rund 35, die zu Düsseldorf etwa 45 Kilometer. Die benachbarten Kommunen heißen Remscheid, Hückeswagen, Wipperfürth, Kürten, Odenthal, Burscheid und Solingen. Das Stadtbild wird durch altbergische Schiefer- und Fachwerkhäuser geprägt. Das Stadtgebiet von Wermelskirchen besteht aus drei Stadtteilen: dem Gebiet des ursprünglichen Wermelskirchens und den beiden 1975 eingemeindeten, zuvor eigenständigen Gemeinden Dabringhausen und Dhünn.

Heute ist die Stadt ein Zentrum der Metallverarbeitung, sowie des Maschinen- und Werkzeugbaus. Die Baumarktkette Obi, die ihren Firmensitz in Wermelskirchen hat, ist der größte Arbeitgeber vor Ort. Wermelskirchen ist ansonsten vor allem gekennzeichnet durch eine klassische KMU-Struktur. Bei der Mehrheit der ansässigen Firmen handelt es sich um Traditionsunternehmen, die in der zweiten oder dritten Generation geführt werden. Darüber hinaus haben sich aber auch in den letzten Jahren einige moderne und innovative Unternehmen, beispielsweise im Bereich EDV, Lasertechnik, Logistik und Medizintechnik, am Standort angesiedelt und gefestigt. Mit dem neuen Gewerbegebiet UPA1 (Unternehmenspark A1) in Wermelskirchen-Ostringhausen ist seit einigen Jahren die Ansiedlung von neuen wie von bereits in Wermelskirchen ansässigen Unternehmen gelungen. Die Stadt Wermelskirchen verfügt über fünf Grundschulen bzw. -verbände. Im Bereich der weiterführenden Schulen gibt es das Städtische Gymnasium sowie die Sekundarschule.

#### Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

## 2 Verkehrsanbindung

Die Bundesstraße 51 führt durch Wermelskirchen. Seit August 2005 ist auf einem Teil der Trasse der ehemaligen Bahnlinie von Opladen nach Lennep eine Umgehungsstraße freigegeben, die die B 51 am Stadtkern vorbeiführt. Somit ist der Durchgangsverkehr, aus der Stadt verschwunden. Zudem liegt Wermelskirchen an der Autobahn A 1 mit der Anschlussstelle 96, „Wermelskirchen“. Der ÖPNV wird mit Bussen ausgeführt. Wermelskirchen gehört zum Tarifgebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg (VRS). Der Busbahnhof befindet sich direkt am ehemaligen Bahnhof und ist der wichtigste Verkehrsknotenpunkt der Stadt. Die zentralsten Haltestellen sind jedoch Rathaus und Markt bzw. Markt / Taubengasse in der Innenstadt. Der nächste Bahnhof ist Remscheid Hauptbahnhof. Die nächsten Fernbusse halten in Lennep. Zahlreiche Buslinien verbinden den Wermelskirchener Busbahnhof sowohl mit dem Bergischen Land als auch mit der Rheinschiene.

### Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

## 3 Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Ortsrand des Kernorts Wermelskirchen in der Ortslage Bollinghausen. Es grenzt an ein Gewerbegebiet (Bandwikerstraße).

#### 4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHLNLAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,10		10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)			0,10	10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Mischgebiet)	0,05	0,05		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)	0,05	0,10		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,05	0,05		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,15		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,10		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)	0,05	0,05		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	<b>1,00</b>		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	<b>0,66 - 1,33</b>	> 1,33
	einfach	<b>mittel</b>	gut

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**“ im kleinstädtischen Kontext (Ortsrandlage) zu bezeichnen.

## C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Orts-termin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

### 1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

**Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.** Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 1.073 m<sup>2</sup>. Das Grundstück besteht aus 6 zusammenhängenden Flurstücken. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flurstück Nrn. 128, 129, 131, 216, 218, 392

Grundstücksbreite:

ca. 33 m bis 38 m

Grundstückstiefe:

ca. 35 m

Westlich grenzt ein bebauter Nachbargrundstück. Die Erschließungsstraße „Bollinghausen“ begrenzt das Grundstück auf kurzer Grenzlänge nach Westen.

Durch die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens sind die kalkulatorischen Einzelwerte der Flurstücke zu bestimmen. Die Flurstücke Nrn. 128, 129 und 131 stellen eine wirtschaftliche Einheit dar und sind zusammenhängend überbaut bzw. als Erschließungsfläche für die Grundstücksnutzung nicht separat nutzbar oder abtrennbar. Die Flurstücke Nrn. 216, 218, 392 sind arrondierend und könnten als Teilflächen selbstständig genutzt werden.

### 2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde: Stadt Wermelskirchen

Gemarkung: Dorfhonnschaft

Flur: 30

Flurstück: 128, 129, 131, 216, 218, 392

### **3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser**

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Das Grundstück liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und weist laut Übersichtskarte des Rheinisch-Bergischen Kreises kein Risiko bei Starkregenereignissen auf, weil der Abfluss des Regenwassers durch die natürliche Hanglage begünstigt ist.

### **4 Topografie**

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine hängige Grundstücksfläche mit Gefälle Richtung Norden / Nordwesten aus. Das umgebende Gelände fällt nach Norden ab.

### **5 Altlasten**

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

*5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und*

*5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*

Es liegt eine schriftliche Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 27.05.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

## 6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Bollinghausen“- einer öffentlichen Erschließungsanlage aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Der Kanalanschluss des Grundstücks liegt in der Straße „Bollinghausen“.

Die Straße „Bollinghausen“ ist im Bereich des Grundstücks schwach befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. In diesem Bereich der Straße „Bollinghausen“ ist kein Gehweg ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Auffahrt zum Wohnhaus.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht vom 23. Juli 2025 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 48 „Ostringhausen“, 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 22.06.2008. Der Plan enthält die folgenden Festsetzungen für das Grundstück:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	MI (Mischgebiet)	Einfamilienhaus mit Gewerbehalle	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	MI (Mischgebiet)	Mischnutzung	X	
3.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	0,18	X	
4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,80	0,26	X	
5.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	II (2 Vollgeschosse)	2 Vollgeschosse	X	
6.	Bauweise	offen	freistehende Gebäude	X	
7.	Gebäudeart	keine Festsetzung		X	
8.	Festsetzungen zur Dachform	geneigt, 35-45°	ca. 38 °	X	
9.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
10.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
11.	Lage im Naturschutzgebiet				X

### Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Die abweichende Dachneigung von Verbindungsbau und Gewerbehalle sind wie vorhanden genehmigt (Bestandsschutz). Der Bebauungsplan wurde erst in jüngerer Zeit aufgestellt.

## 8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach und einer im Kellergeschoss integrierten Garage sowie einem Verbindungsbau (Anbau) und einer eingeschossigen Gewerbehalle bebaut.

## 9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte dem Bieter über die Erweiterungs- / Veränderungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

#### Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 28.05.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

#### 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

### 1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Wermelskirchen teilte mit Auskunft vom 28.05.2025 mit, dass die Erschließungsanlage „Bollinghausen“ im Sinne der §§ 242 ff. BauGB eine **nicht vorhandene Straße** ist. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § BauGB **fällt zukünftig erst dann an, wenn der Ausbau der Straße erfolgt**. Eine Planung für den Ausbau besteht derzeit nicht. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht mehr an. Das Grundstück **ist an den Straßkanal angeschlossen**.

**Zur Berücksichtigung dieses Erschließungsmerkmals (nicht vorhandene Straße) wird ein Abschlag in Höhe ortsüblicher Erschließungsbeiträge bei der Ermittlung des Bodenwerts, der für beitragsfreie, also erschlossene Grundstücke an vorhandenen Erschließungsanlagen gilt, vorgenommen.**

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Wermelskirchen im Blatt Nr. 1731A im Grundbuch von Dorfhonnschaft geführt.

#### Blatt 1731A

Tab.-Nr. 04		
<b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b>		
Amtsgericht Wermelskirchen	Grundbuch von Dorfhonnschaft	Blatt 1731A

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Dorfhonnschaft	30	128	Gebäude- und Freifläche	320 m <sup>2</sup>
2					Bollinghausen 19	
3	2	Dorfhonnschaft	30	129	Hof- und Gebäudefläche	419 m <sup>2</sup>
4					Bollinghausen 19	
5	3	Dorfhonnschaft	30	131	Gebäude- und Freifläche	56 m <sup>2</sup>
6					Bollinghausen 19	
7	4	Dorfhonnschaft	30	216	Gebäude- und Freifläche	64 m <sup>2</sup>
8					Bollinghausen 19	
9	5	Dorfhonnschaft	30	218	Gebäude- und Freifläche	4 m <sup>2</sup>
10					Bollinghausen 19	
11	7	Dorfhonnschaft	30	392	Gebäude- und Freifläche	210 m <sup>2</sup>
12					Bollinghausen 19	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	7	Die RWE Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, die Grundstücke
2			für den Bau den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungs-
3			freileitungen (...) in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen.
4			In einem Schutzstreifen von 35 m Breite ist die
5	5	1, 2, 3, 4, 5, 7	Errichtung von Gebäuden unstatthaft. (...) Eingetragen am 10.02.1960
6			Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bergisch Gladbach,
			34 K 7/25). Eingetragen am 13.03.2025

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **eine weitere Eintragung (Nr. 1)**.

Dabei handelt es sich um das Recht zum Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsleitung. Betroffen ist laut Eintragung nur das Flurstück Nr. 392. Nach Abgleich von Darstellungen im Bebauungsplan und Luftbildern **kann ausgeschlossen werden**, dass die Belastung die hier zu bewertenden Flächen noch betrifft. Der Schutzstreifen der Freileitung verläuft in erheblichem Abstand zum Bewertungsgrundstück. Die Eintragung sollte gelöscht werden.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

## **2.2 Denkmalschutz**

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

## **E BAULICHE ANLAGEN**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

### **1 Baubeschreibung der Gebäude**

Beim Wohnhaus handelt sich um ein zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit integrierter Garage. Das Gebäude wurde 1964 fertiggestellt. Die Konstruktion ist massiv mit Mauerwerkswänden und Betondecken. Das Dach ist leicht asymmetrisch mit unterschiedlich großen Dachflächen ausgeführt. Durch die Verschiebung des Firsts Richtung Süden haben die südlichen Räume im Obergeschoss keine Dachschrägen. Durch die Hanglage mit Gefälle nach Norden liegt der nördliche Gebäudesockel des Kellergeschosses frei. Hier wurde eine Garage im Kellergeschoss integriert. Die Fassaden sind verputzt. Das Gebäude war ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus geplant, wird aber schon lange als Einfamilienhaus genutzt. Gleichzeitig mit dem Wohnhaus wurde eine Gewerbehalle auf dem Grundstück errichtet. Die Halle ist als Mauerwerkskonstruktion mit umlaufendem Ringbalken, Holzbindern und Dachsparren ausgeführt. Das Dach hat mehrere Oberlichter. Die Halle wurde ursprünglich zu Produktionszwecken (Bandwirkerei) genutzt und ist als gewerblich genutztes Gebäude genehmigt. Zuletzt wurde ein Hallenteil als Bürofläche mit Teeküche abgetrennt. Zwischen den beiden Gebäuden wurde ein Verbindungsanbau errichtet, der nicht Teil der ursprünglichen Baugenehmigung ist. In den Plänen ist er jedoch häufig durch nachträgliche Skizzierung eingetragen, so dass davon auszugehen ist, dass baurechtlich nichts gegen eine Verbindung der Gebäude gesprochen hat (Bestandsschutz). Räumlich sind die beiden Gebäude nicht verbunden. Der Verbindungsbau ist vom Wohnhaus aus zugänglich. Er ist eingeschossig, nicht unterkellert hat ein Flachdach.

#### **1.1 Erschließung Wohnhaus**

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Über den Wohnraum im Erdgeschoss ist die Gartenterrasse zugänglich. Die Garage befindet sich im nordwestlichen Kellerteil, der zu Auffahrt hin ebenerdig liegt.

#### **1.2 Aufteilung**

Die verfügbaren Grundrisse zeigen zweckmäßige Zuschnitte und Raumgestaltungen. Zur Vergrößerung der Wohnräume wurden im Erdgeschoss mehrere nichttragende Wände entfernt und ein offener Küchen-, Ess- und Wohnbereich hergestellt. Im Erdgeschoss befindet sich ferner ein Gäste-WC. Im Obergeschoss liegen die drei Schlafzimmer, ein WC und ein Badezimmer. Über die Innenaufteilung der Halle können keine Angaben gemacht werden, weil der Zugang nicht möglich war. Lediglich ein Raumeinbau mit WC war von außen zugänglich. Der Anbau zwischen Wohnhaus und Halle enthält zwei Räume und ist vom Treppenhaus im Wohnhaus zugänglich.

### 1.3 Funktionale Merkmale

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen einem mittlerem Standard zur Errichtungszeit. Die Wohnflächen genügen heutigen Nutzungsanforderungen. Der Zugang zum Anbau ist nur über einen schmalen Treppenabsatz möglich.

## 2 Ausstattung

### 2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	einschaliges Mauerwerk, Außen- und Innenputz, keine Wärmedämmung	0,30	0,70			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Betondachpfannen, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, keine oder nicht zeitgemäße Wärmedämmung, eine Dachgaube	0,20	0,70	0,10		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (nach WSV0 1995), Haustür in Kunststoffrahmenkonstruktion, Isolierverglasung			1,00		
4.	Innenwände und Innentüren	nichttragende Innenwände in Bims- oder KS-Mauerwerk, Holzzargen, Holztüren, Einbauschränke			1,00		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecken über Keller und Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Obergeschossräumen, zum Keller Stahlbetontreppenlauf, zweifach gewandelt, Natursteinbeläge, ins Obergeschoss Holzwangentreppe mit Holzstufen und -geländer		0,30	0,40	0,30	
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Vinylböden in Wohnräumen, Flure und Diele mit Natursteinplattenbelag, Küchenboden gefliest			0,60	0,40	
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	2 WCs, 1 Badezimmer, Waschküche / Dusche im Keller, Fliesen- oder Natursteinplattenbeläge, zeitgemäße Objekte und Armaturen, raumhohe oder 1,80 m hohe Sockel-Wandbekleidungen			0,70	0,30	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Ölzentralheizung mit WW-Speicher, Stahltanks, Kompaktheizkörper, Kamineinbau im Erdgeschoss, stellweise Sonderheizkörper (Bad, Wohnzimmer), Kamin			0,80	0,20	
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	erneuerte Dosen und Schalter, elektrische Rollladensteuerung, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen			0,80	0,20	

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt. Für die im Kellergeschoss integrierte Garage wird ein leichter Kostenkennwertabschlag im Rahmen der Ermittlung der Herstellungskosten berücksichtigt.

## 2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Gewerbehalle

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD GEWERBEHALLE (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerk, Außenputz, Innenputz, keine Dämmung			1,00		
2.	Konstruktion	stützenfrei Konstruktion mit Querbindern auf Ringbalken			1,00		
3.	Dach	Bitumenschindeln auf Schalung, Oberlichter			1,00		
4.	Fenster und Außentüren	Kunststoffenster, Rollläden, Fenstergitter			1,00		
5.	Innenwände und -türen	Raumeinbau in Trockenbau, einfache Holzwerkstofftür			1,00		
6.	Fußböden	Betonboden mit Feinschicht (Annahme), Laminat, Fliesen im Raumeinbau				1,00	
7.	Sanitäreinrichtungen	1 WC, Handwaschbecken			1,00		
8.	Heizung	keine Heizung (Annahme)					
9.	Sonst. techn. Ausstattung	Elektroanschlüsse im Raumeinbau, Innenbeleuchtung			1,00		

## 3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 1964 festgestellt, denn in diesem Jahr erfolgte die Schlussabnahme für das Wohnhaus. Das Gebäudealter kann somit auf 61 Jahre festgestellt werden.

## 4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen<sup>2</sup>.

## 5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Rheinisch-Bergischer Kreis, S. 61

verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

### 5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Im vorliegenden Fall wurde zuletzt im Jahr 2020 eine Modernisierung durchgeführt.

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)						4,00	0,00
	Einbau / Verbesserung WD							
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel	100%	0,45	2000	40	38%	2,00	0,79
	Verglasung	100%	0,45	2000	40	38%		
	Außentür	100%	0,10	2000	60	58%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	30%	0,40	2020	40	88%	2,00	0,42
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	30%	0,40	2020	40	88%		
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2001	30	20%	2,00	0,59
	Brenner	100%	0,20	2001	30	20%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	2001	50	52%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	100%	0,30	2020	40	88%	2,00	1,75
	Badmodernisierung Armaturen	100%	0,20	2020	40	88%		
	Badmodernisierung Oberflächen	100%	0,50	2020	40	88%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	100%	0,50	2020	60	92%	2,00	0,92
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung	100%	0,60	2020	60	92%	2,00	1,10
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	<b>5,57</b>

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

## 5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1964
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	<b>19 Jahre</b>

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	61 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	6 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	<b>31 Jahre</b>

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **31 Jahre**.

## 5.3 Restnutzungsdauer der Gewerbehalle

Die Regelnutzungsdauer von gewerblich genutzten Gebäuden ist in der Regel kürzer als die von Wohngebäuden. Im vorliegenden Fall wurde die Gewerbehalle zeitgleich mit dem Wohnhaus errichtet. Bauart, Größe und Gestaltung wurden an das Wohnhaus angepasst. Auch der Modernisierungsgrad (Dach, Fassaden, Fenster, Raumeinbau Büro und WC) entsprechen in Qualität und technischer Lebensdauer dem Wohnhaus.

Schließlich gilt in diesem Fall auch die Wohnnutzung als maßgebliche Grundstücksnutzung, weswegen keine gesonderte Restnutzungsdauer für die Gewerbehalle an dieser Stelle hergeleitet wird.

## 6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

### 6.1 Wohnfläche

Die Bauakte bei der Stadt Wermelskirchen enthielt Grundrisse mit Flächeneintragungen, die allerdings nicht mehr mit der heutigen Aufteilung übereinstimmen. Zum Anbau (Verbindungsbau) zwischen Wohnhaus und Halle gibt es keine Planunterlagen. Die unten ersichtlichen Flächen wurden aus den Bauplänen / der Bauakte übernommen und wo erforderlich auf die heutigen Raumgrößen / die heutige Aufteilung angepasst. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund veränderter Raumaufteilung sind möglich, fallen jedoch in Summe nicht ins Gewicht. Die Terrasse wurde mit einer Regelgröße von 20 m<sup>2</sup> mitberücksichtigt.

Tab.-Nr. 07.1			
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)			
Nr.		Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele	4,69 m <sup>2</sup>	4,55 m <sup>2</sup>
2.	Flur	4,80 m <sup>2</sup>	4,66 m <sup>2</sup>
3.	Gäste-WC	4,01 m <sup>2</sup>	3,89 m <sup>2</sup>
4.	Küche	15,13 m <sup>2</sup>	14,68 m <sup>2</sup>
5.	Wohn- / Esszimmer	39,73 m <sup>2</sup>	38,54 m <sup>2</sup>
6.	Flur / Nische	7,00 m <sup>2</sup>	6,79 m <sup>2</sup>
7.	Büroraum	15,00 m <sup>2</sup>	14,55 m <sup>2</sup>
8.	Treppenraum	7,34 m <sup>2</sup>	7,12 m <sup>2</sup>
9.	Flur	4,23 m <sup>2</sup>	4,10 m <sup>2</sup>
10.	Kinderzimmer 1	10,84 m <sup>2</sup>	10,51 m <sup>2</sup>
11.	Elternschlafzimmer	20,95 m <sup>2</sup>	20,32 m <sup>2</sup>
12.	Kinderzimmer 2	13,71 m <sup>2</sup>	13,30 m <sup>2</sup>
13.	WC	4,28 m <sup>2</sup>	4,15 m <sup>2</sup>
14.	Badezimmer	7,34 m <sup>2</sup>	7,12 m <sup>2</sup>
		159,05 m <sup>2</sup>	154,28 m <sup>2</sup>
		Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Balkon Obergeschoss	6,25 m <sup>2</sup>	1,56 m <sup>2</sup>
	Terrasse Erdgeschoss (Regelgröße 20 qm)	20,00 m <sup>2</sup>	5,00 m <sup>2</sup>
		gerundet	<b>161,00 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **161 m<sup>2</sup>** festgestellt.

## 6.2 Nutzflächen im Gebäude

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.			Fläche brutto
1.	Büroraum Halle	Gewerbehalle	7,00 m <sup>2</sup>
2.	WC Halle	Gewerbehalle	3,00 m <sup>2</sup>
3.	Gewerbehalle	Gewerbehalle	86,00 m <sup>2</sup>
4.	Treppe / Flur	Keller Wohnhaus	4,32 m <sup>2</sup>
5.	Vorrat 1	Keller Wohnhaus	7,91 m <sup>2</sup>
6.	Vorrat 2	Keller Wohnhaus	7,91 m <sup>2</sup>
7.	Heizung	Keller Wohnhaus	9,84 m <sup>2</sup>
8.	Tankraum	Keller Wohnhaus	8,63 m <sup>2</sup>
9.	Waschküche	Keller Wohnhaus	8,20 m <sup>2</sup>
10.	Garage	Keller Wohnhaus	15,50 m <sup>2</sup>
gerundet			<b>158,00 m<sup>2</sup></b>

Es stehen ca. **158 m<sup>2</sup>** Nutzfläche im Kellergeschoss und in der Halle zur Verfügung.

## 7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.01	Kellergeschoss	88,5 m <sup>2</sup>			88,5 m <sup>2</sup>
2.			Erdgeschoss	88,5 m <sup>2</sup>			88,5 m <sup>2</sup>
3.			Dachgeschoss	88,5 m <sup>2</sup>			88,5 m <sup>2</sup>
5.	Anbau	3.23	Erdgeschoss	25,0 m <sup>2</sup>			25,0 m <sup>2</sup>
9.	Gewerbehalle	15.1	Erdgeschoss	105,0 m <sup>2</sup>			105,0 m <sup>2</sup>
				396 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.01	265,5 m <sup>2</sup>	
2.	3.23	25,0 m <sup>2</sup>	
3.	15.1	105,0 m <sup>2</sup>	

## **8 Außenanlagen**

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

### **Grünflächen**

Die Außenanlagen sind aufwendig und kleinteilig gestaltet. Die Grünanlagen sind aktuell in einem pflegebedürftigen Zustand. Es sind zahlreiche Sonderpflanzen vorhanden.

### **Befestigte Flächen**

Vor und hinter dem Wohnhaus sind mehrere Hofflächen angelegt. Der Erhaltungszustand ist reinigungs- und ausbesserungsbedürftig. Einzelne Bereiche sind nur teilfertiggestellt.

### **Einfriedungen**

Es sind zahlreiche, teilweise aufwendige Grundstückseinfriedungen (Geländestützmauern, Sichtschutzelemente) vorhanden.

## **9 Besondere Anlagen oder Einbauten**

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Gartenterrasse (Übergröße über 20 m<sup>2</sup>)
- Auffahrt zum Wohnhaus mit Stellplätzen
- Hauseingangstreppe mit Podest
- Gartenwege, Gartenterrasse, Rondell
- 3 Dachflächenfenster
- Gartenteich, Brunnenkaskade, etc.
- Stützmauern West
- Sockelmauer Süd
- Stützmauern Ost
- Außenbeleuchtung

## 10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden keine maßgeblichen Schäden oder Baumängel festgestellt. Es herrscht jedoch Instandhaltungszustand. Es wird unterstellt, dass das Objekt nach Zuschlag geräumt übergeben wird. Es werden **20.000 €** für Instandsetzungen Kleinreparaturen, Renovierung aller Räume, Reinigung und Wartung der Haustechnik wertmindernd berücksichtigt.

Die Instandsetzung, Fertigstellung und Pflege der Grünanlagen und baulichen Außenanlagen wird mit weiteren **15.000 €** veranschlagt.

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Instandsetzungen, Kleinreparaturen, Renovierung und Wartung	20.000,00 €
2.	Restarbeiten, Räumung und Pflege der Außenanlagen	15.000,00 €
<b>SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN</b>		<b>35.000,00 €</b>

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoberücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

**Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.**

### Anmerkung:

**Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten.** Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und 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 Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder 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.

## 11 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

### **§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes**

(1)

*Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.*

(2)

*Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.*

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

*Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen**

(1)

*Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.*

(2)

*Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 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 Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.*

### **Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz**

- Die Dachflächen sind ungedämmt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Ölzentralheizung (Baujahr 2001) beheizt.
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind isolierverglast (Standard nach WSVO 1995).

**Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.**

## F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

### 1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein gemischt genutztes Grundstück. Bei der gewerblichen Nutzung handelt es sich jedoch um eine dem Wohnhaus zugeordnete Nutzung, das heißt, dass der ursprüngliche Eigentümer das Grundstück zum Wohnen und zum Betrieb der eigenen Bandwirkerei nutzte. Solche auf die individuellen Bedürfnisse des Gewerbetreibenden zugeschnittenen Gebäude auf dem eigenen (Wohngrundstück) werden in der Regel nicht als klassisches Gewerbegrundstück, also rein ertragsorientiert, genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

#### **Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:**

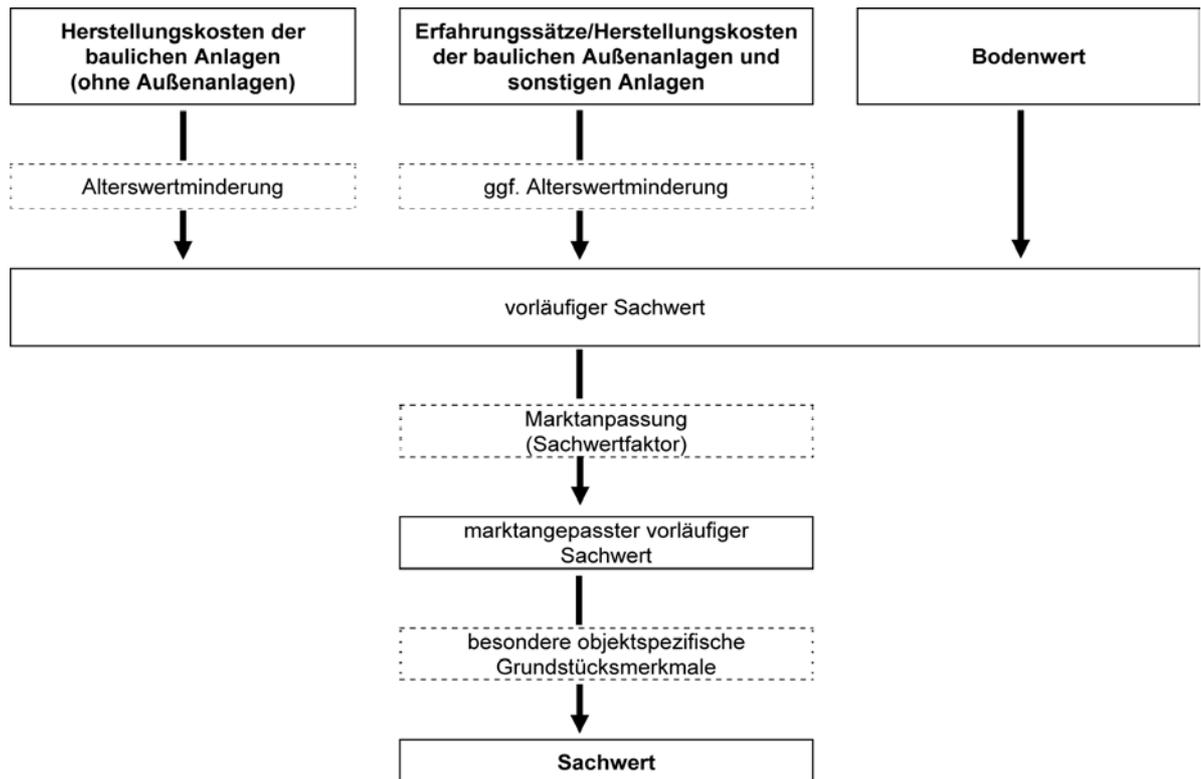
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



## **G SACHWERTERMITTLUNG**

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

### **1 Ermittlung des Bodenwerts**

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

### 1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 290,00 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert Nr. 42929 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
<b>BODENRICHTWERT</b>		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Mischgebiet
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	500-600 qm
4.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II (1-2 Vollgeschosse)

Der zonale Richtwert (Nr. 42929) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

### 1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (1.073 m<sup>2</sup> <-> 500-600 m<sup>2</sup>) erforderlich. Im vorliegenden Fall wird ein Umrechnungsfaktor von 0,80 bewertet.

Das Grundstück liegt an einer so genannten „nicht vorhandenen Straße“, ist somit noch beitragspflichtig im Sinne des BauGB. Der Bodenrichtwert gilt üblicherweise für beitragsfreie Grundstücke. Zur Berücksichtigung dieses Merkmals wird der modifizierte Bodenrichtwert um einen ortsüblichen Abschlag zur Berücksichtigung der zukünftigen Beitragspflicht gemindert.

Tab.-Nr. 10.2		
<b>MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT</b>		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	290,00 €/m <sup>2</sup>
2.	Umrechnungsfaktor Größe	aus Marktbericht 0,80
3.	Abschlag Beitragspflicht	Erfahrungswert 50,00 €/m <sup>2</sup>
4.	Modifizierter Bodenrichtwert	<b>182,00 €/m<sup>2</sup></b>

### 1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Die Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine ruhige Ortsrand-Wohnlage in einem städtischen Kontext.

#### 1.4 Feststellung des Bodenwertes

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	128	beitragspflichtig	Bauland	320,00 m <sup>2</sup>	290,00 €/m <sup>2</sup>	182,00 €	58.240,00 €
2.	129			419,00 m <sup>2</sup>			76.258,00 €
3.	131			56,00 m <sup>2</sup>			10.192,00 €
4.	216			64,00 m <sup>2</sup>			11.648,00 €
5.	218			4,00 m <sup>2</sup>			728,00 €
6.	392			210,00 m <sup>2</sup>			38.220,00 €
				1.073,00 m <sup>2</sup>			<b>195.286,00 €</b>

## **2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

### **2.1 Allgemeines**

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

### **2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010**

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

### **2.3 Gebäudestandard**

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

## **2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.<sup>3</sup>

Die Brutto-Grundflächen wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt:

- **265,5 m<sup>2</sup>** für den Gebäudetyp 1.01, freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- **25 m<sup>2</sup>** für den Gebäudetyp 3.23, Anbau (Verbindungsbau)
- **105 m<sup>2</sup>** für den Gebäudetyp 15.1, Gewerbehalle mit Büroraum

## **2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung**

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **188,5** führt.

---

<sup>3</sup> Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

## 2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1		Einfamilienhaus		
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	voll unterkellert		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	freistehend		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		<b>1.01</b>		
Standardstufen				
1	2	3	4	5
655,00 €/m <sup>2</sup>	725,00 €/m <sup>2</sup>	835,00 €/m <sup>2</sup>	1.005,00 €/m <sup>2</sup>	1.260,00 €/m <sup>2</sup>

## 2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Anbau (Verbindungsbau)

Tab.-Nr. 11.2		Anbau		
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)				
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert		
2.	Dachform	Flachdach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	nicht nutzbar		
4.	Dachgeschoss	nicht ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	Reihenmittelhaus		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		<b>3.23</b>		
Standardstufen				
1	2	3	4	5
810,00 €/m <sup>2</sup>	900,00 €/m <sup>2</sup>	1.035,00 €/m <sup>2</sup>	1.250,00 €/m <sup>2</sup>	1.560,00 €/m <sup>2</sup>

## 2.8 Zuweisung von Gebäudetypen – Gewerbehalle mit Büro

Tab.-Nr. 11.3				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Gewerbehalle
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Halle	Halle mit Raumeinbau		
2.	Dachform	Satteldach auf Holzbindern		
3.	Zufahrt / Zugang	ebenerdig		
4.	Bauweise	massiv, konventionell, geringer Wärmeschutz		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				<b>15.1</b>
Standardstufen				
		3	4	5
		<b>970,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.165,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.430,00 €/m<sup>2</sup></b>

## 2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Einfamilienhaus
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände	0,30	0,70				23%	161,92 €/m <sup>2</sup>
2.	Dächer	0,20	0,70	0,10			15%	108,30 €/m <sup>2</sup>
3.	Außentüren und Fenster			1,00			11%	91,85 €/m <sup>2</sup>
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	91,85 €/m <sup>2</sup>
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		0,30	0,40	0,30		11%	93,83 €/m <sup>2</sup>
6.	Fußböden			0,60	0,40		5%	45,15 €/m <sup>2</sup>
7.	Sanitäreinrichtungen			0,70	0,30		9%	79,74 €/m <sup>2</sup>
8.	Heizung			0,80	0,20		9%	78,21 €/m <sup>2</sup>
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,80	0,20		6%	52,14 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>802,99 €/m<sup>2</sup></b>	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

## 2.10 Ermittlung des Kostenkennwerts – Anbau (Verbindungsbau)

Tab.-Nr. 11.5								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Anbau
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände	0,30	0,70				23%	200,79 €/m <sup>2</sup>
2.	Dächer	0,20	0,70	0,10			15%	134,33 €/m <sup>2</sup>
3.	Außentüren und Fenster			1,00			11%	113,85 €/m <sup>2</sup>
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	113,85 €/m <sup>2</sup>
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		0,30	0,40	0,30		11%	116,49 €/m <sup>2</sup>
6.	Fußböden			0,60	0,40		5%	56,05 €/m <sup>2</sup>
7.	Sanitäreinrichtungen			0,70	0,30		9%	98,96 €/m <sup>2</sup>
8.	Heizung			0,80	0,20		9%	97,02 €/m <sup>2</sup>
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,80	0,20		6%	64,68 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>996,01 €/m<sup>2</sup></b>	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

## 2.11 Ermittlung des Kostenkennwerts – Gewerbehalle mit Büro

Tab.-Nr. 11.6								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Gewerbehalle
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände			1,00			23%	223,10 €/m <sup>2</sup>
2.	Konstruktion			1,00			15%	145,50 €/m <sup>2</sup>
3.	Dach			1,00			11%	106,70 €/m <sup>2</sup>
4.	Außentüren und Fenster			1,00			11%	106,70 €/m <sup>2</sup>
5.	Innenwände und -türen			1,00			11%	106,70 €/m <sup>2</sup>
6.	Fußböden				1,00		5%	58,25 €/m <sup>2</sup>
7.	Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	87,30 €/m <sup>2</sup>
8.	Heizung						9%	
9.	Sonst. techn. Ausstattung			1,00			6%	58,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert</b>							<b>892,45 €/m<sup>2</sup></b>	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

## 2.12 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Fall kommt ein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung des Merkmals

- Teilweise einfacher als typischer Kellerausbau (Garage)

zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor integrierte Garage	Faktor ZFH
1.	Einfamilienhaus	803 €/m <sup>2</sup>	779 €/m <sup>2</sup>	0,97	1,00
2.	Anbau	996 €/m <sup>2</sup>	996 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00
3.	Gewerbehalle	892 €/m <sup>2</sup>	892 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00

## 2.13 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.6					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus	778,90 €/m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>	188,5	389.865,71 €
2.	Anbau	996,01 €/m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>		46.943,16 €
3.	Gewerbehalle	892,45 €/m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>		176.661,47 €
					<b>613.470,35 €</b>

## 3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

### 3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **31 Jahren** festgestellt.

### 3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	31 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	61%
5.	Alterswertminderung	<b>-372.003,15 €</b>
<small>gemäß ImmowertV</small>		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 61 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

#### 4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Rheinisch-Bergischen Kreises gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert mit durchschnittlich 6% an. Im vorliegenden Fall werden **9 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt, da sich für die Außenanlage deutliche Mehrkosten wegen der Gefällelage des Grundstücks und dem Abstand zur Straße (unterirdische Anlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen) ergeben.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der <b>AUSSENANLAGEN</b>	
1.	NHK des Gebäudes <span style="float: right;">613.470,35 €</span>
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) <span style="float: right;">6%</span>
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen <span style="float: right;"><b>9%</b></span>
Enthaltene Bauteile:	
Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	
Hofflächen (befestigte Flächen); nur Regelgrößen	
Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.), nur Regelgrößen	
Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen <span style="float: right;">55.212,33 €</span>
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) <span style="float: right;">-33.480,28 €</span>
<b>Zeitwert der Außenanlagen</b> <span style="float: right;"><b>21.732,05 €</b></span>	
<small>(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)</small>	

## 5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14				
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN				
Nr.	Bauteil	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Auffahrt, Hoftor, Außenbeleuchtung	15.000 €	61%	5.904,13 €
2.	Eingangspodest, Treppe, Stützwand	4.000 €	61%	1.574,43 €
3.	Stellplätze und Zufahrt Gewerbehalle	10.000 €	61%	3.936,09 €
4.	Übergröße Terrasse	2.000 €	61%	787,22 €
5.	Gartenweg, Rondell, Gartenterrasse	3.000 €	61%	1.180,83 €
6.	Grenzstützwände West	6.000 €	61%	2.361,65 €
7.	Grenzsockelmauern Ost und Süd, Doppelstab-Zäune	15.000 €	61%	5.904,13 €
8.	Gartenteich, Wasserkaskade, etc.	2.000 €	61%	787,22 €
9.	Balkon Wohnhaus	2.500 €	61%	984,02 €
10.	Dachgaube Wohnhaus	4.000 €	61%	1.574,43 €
11.	3 Kellerlichtschächte	3.000 €	61%	1.180,83 €
12.	Dachoberlichter Gewerbehalle	4.000 €	61%	1.574,43 €
13.	Außenbeleuchtung Garten	2.000 €	61%	787,22 €
<b>Zeitwert sonstige bauliche Anlagen</b>				<b>28.536,62 €</b>
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-25</small>				

## 6 (Vorläufiger) Sachwert

Aufgrund der Besonderheiten des Sachwertverfahrens muss die Teilfläche, auf der das Wohnhaus errichtet ist, von den übrigen Teilflächen des Grundstücks separat betrachtet werden, weil sich die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Marktanpassung auf ein typisches Wohnhausgrundstück ohne Gewerbenutzung und untypisch große Arrondierungsflächen beziehen. Im Weiteren werden also die beiden bebauten Teilflächen und die Restflächen

- a) Flurstücke 129, 131; Wohnhaus mit anteiligem Anbau und Zufahrt
- b) Flurstück 128; Gewerbehalle (mit anteiligem Anbau)
- c) Flurstücke 218, 216, 392 als Arrondierungsflächen

getrennt betrachtet und ihr jeweiliger vorläufiger Sachwert einzeln ermittelt. Dabei werden die ursprünglich für das Gesamtgrundstück zusammengefassten Wertanteile der baulichen Außenanlagen, der besonderen Anlagen und der Bodenwertanteile den beiden jeweiligen Teilflächen zugeordnet. In einem weiteren Schritt werden die verbleibenden Wertanteile der drei übrigen Flurstücke ermittelt.

### 6.1 Vorläufiger Sachwert Wohnausteifläche (Flurstücke 131, 129)

Tab.-Nr. 15.1		
VORLÄUFIGER SACHWERT (Wohnhaus; anteilig Anbau; nur Flurstücke 129, 131)		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten der Gebäude(teile)	409.581,84 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-248.366,91 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	161.214,93 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	7.615,33 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	14.953,19 €
6.	+ Bodenwert der zwei Flurstücke 129, 131 (in wirtschaftlicher Einheit)	86.450,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert Wohnhaus</b>		<b>270.233,45 €</b>

### 6.2 Vorläufiger Sachwert Teilfläche Gewerbehalle (Flurstück 128)

Tab.-Nr. 15.2		
VORLÄUFIGER SACHWERT (Gewerbehalle; anteilig Anbau; nur Flurstück 128)		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten der Gebäude(-teile)	203.888,50 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-123.636,24 €
3.	= Zeitwert des Gebäudes	80.252,27 €
4.	+ Zeitwert der anteiligen baulichen Außenanlagen	8.486,23 €
5.	+ Zeitwert der (anteiligen) sonstigen Anlagen	6.100,93 €
6.	+ Bodenwert Flurstück 128	58.240,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert Gewerbehalle</b>		<b>153.079,43 €</b>

### 6.3 Verteilung des vorläufigen Sachwert auf alle Flurstücke

Tab.-Nr. 15.3						
Aufteilung nach Flurstücken (ZVG)						
Nr.	Flurstück Nr.	Nutzung / Bebauung	Zeitwert Gebäude	anteiliger Zeitwert Außenanlagen	anteiliger Zeitwert besondere Anlagen	Bodenwert
1.	129	Wohnhaus, Anbau teilweise (42%)	161.214,93 €	6.481,13 €	11.021,04 €	76.258,00 €
2.	128	Gewerbehalle, Anbau teilweise (58%)	80.252,27 €	8.486,23 €	6.100,93 €	58.240,00 €
3.	131	Zuwegung Wohnhaus, Halle		1.134,20 €	3.932,15 €	10.192,00 €
4.	218	Arrondierung Auffahrt		81,01 €	196,61 €	728,00 €
5.	216	Arrondierung Zufahrt, Stellplatzfläche		1.296,23 €	3.743,41 €	11.648,00 €
6.	392	Arrondierung, Gartenfläche		4.253,24 €	3.542,48 €	38.220,00 €

## 7 Marktanpassung (Wohnhausteilfläche)

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Rheinisch-Bergischen Kreises hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht<sup>4</sup> veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Einfamilienhäusern bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 270.000 € (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,18**. Es wird eine Spanne von 1,08 – 1,28 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

---

<sup>4</sup> Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Rheinisch-Bergischer Kreis, S. 62

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	hohe Nachfrage			0,10	10%
2.	Interessentengruppe	groß			0,05	5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	durchschnittlich		0,15		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	mit leichten Nachteilen	0,05	0,10		15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	durchschnittlich		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	überdurchschnittlich			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich		0,10		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	unterdurchschnittlich	0,05			5%
9.	zugehöriger Stellplatz	mehrere Stellplätze, Garage			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	durchschnittlich		0,15		15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,02			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	1,08	bis	1,28	1,18
<b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>				<b>1,20</b>

Im Gesamtbild kann von einer leicht überdurchschnittlichen Marktakzeptanz des Grundstücks ausgegangen werden.

## 8 Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts der Gewerbehalle

Eine Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts der Gewerbehallenteilfläche unterbleibt, weil es hierzu keine gesicherten statistischen Daten gibt. Hinzu kommt, dass es sich bei der Halle nicht um eine typische Gewerbehalle handelt, sondern die Halle eher als Zubehörgebäude zum Wohnhaus zu betrachten ist.

## **9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

### **9.1 Kleinreparaturen, Teilrenovierung, Anforderungen GEG 24**

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Es werden 20.000,00 € für Instandsetzungen, Reparaturen, Wartung der Haustechnik, Teilrenovierung und Reinigung wertmindernd berücksichtigt. Aufgrund der Restarbeiten und des Pflegeerfordernisses der Außenanlagen werden weitere 15.000 € wertmindernd berücksichtigt.

### **9.2 Wirtschaftliche Überalterung**

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

**Kein Ansatz.**

### **9.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

**Kein Ansatz.**

#### **9.4 Freilegungskosten**

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

**Kein Ansatz.**

#### **9.5 Bodenverunreinigungen**

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

**Kein Ansatz.**

#### **9.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

**Kein Ansatz.**

#### **9.7 Selbstständig nutzbare Teilflächen**

Üblicherweise werden die selbstständig nutzbaren Teilflächen bei Wohnhausgrundstücken nicht im maßgeblichen Bodenwert des vorläufigen Sachwerts berücksichtigt, um eine Vergleichbarkeit zum Normgrundstück der veröffentlichten Sachwertfaktoren zu gewährleisten.

Die Teilflächen, die nichtsdestotrotz zum Grundstück gehören, werden im Rahmen eines letzten Schritts bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum marktangepassten Sachwert der Wohnhausteilfläche wieder hinzuaddiert. Im vorliegenden Fall gilt das auch für das Flurstück, das mit der Gewerbehalle bebaut ist.

## 9.8 Zusammenfassung der boG (Gesamtgrundstück)

Tab.-Nr. 17		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Sachwert der Gewerbehallenteilfläche (Flurstück 128)	153.079,43 €
2.	+/- Einzelwert des Flurstück Nr. 218	1.005,62 €
3.	+/- Einzelwert des Flurstück Nr. 216	16.687,64 €
4.	+/- Einzelwert des Flurstück Nr. 392	46.015,72 €
5.	+/- Instandsetzung, Reparatur, Wartung, Reinigung Gebäude	-20.000,00 €
6.	+/- Restarbeiten und Pflege der Außenanlagen	-15.000,00 €
<b>Werteinfluss boG</b>		<b>181.788,42 €</b>

## 10 Verkehrswert Gesamtgrundstück

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach erfolgter Marktanpassung und Berücksichtigung der boG und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	270.233,45 €
2.	+/- Marktanpassung	54.046,69 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	181.788,42 €
<b>Verkehrswert (Gesamtgrundstück)</b>		<b>506.000,00 €</b>

## H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert 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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des **Gesamtgrundstücks** zum Wertermittlungsstichtag, dem 23. Juli 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

506.000,00 €

### 1 Einzelwerte ZVG

Tab.-Nr. 19				
EINZELWERTE (KALKULATORISCH) ZVG				
Nr.				
1.	129	Wohnhaus, Anbau teilweise (42%)		274.000,00 €
2.	128	Gewerbehalle, Anbau teilweise (58%)		153.000,00 €
3.	131	Zuwegung Wohnhaus, Halle		15.000,00 €
4.	218	Arrondierung Auffahrt		1.000,00 €
5.	216	Arrondierung Zufahrt, Stellplatzfläche		17.000,00 €
6.	392	Arrondierung, Gartenfläche		46.000,00 €

#### Hinweis zu den Einzelwerten:

Es handelt sich um eine **rein kalkulatorische Wertbestimmung**. Die Flurstücke 128, 129 und 131 bilden eine wirtschaftliche Einheit, d. h. um das Wohnhaus auf Flurstück 129 oder die Gewerbehalle auf Flurstück Nr. 128 nutzen zu können, ist die über das Flurstück 131 verlaufende Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen und Wegflächen erforderlich. Ein Gebäudeteil (Anbau), der sich nicht sinnvoll baulich auf der Flurstücksgrenze trennen ließe, ist teilweise auf Flurstück Nr. 128 und teilweise auf Flurstück 129 errichtet.

## 2 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen.

Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten. Dies gilt in diesem Fall für den Innenraum der Gewerbehalle, der nicht zugänglich gemacht wurde.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt. Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 04. Oktober 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

