

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Reihenmittelhaus mit Ladenlokal**

Adresse **51570 Windeck (OT Imhausen),
Dahlhausener Str. 4**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 24/25**

Wertermittlungstichtag **10. November 2025**



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

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

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	9
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	13
Bauliche Anlagen	15
Sonstiges	24
3 Wertermittlung	25
Verfahrenswahl	25
Bodenwert	26
3.1 Ertragswertverfahren	27
Rohertrag	27
Bewirtschaftungskosten	29
Liegenschaftszinssatz	30
Ertragswert	31
3.2 Sachwertverfahren	32
Herstellungswert der baulichen Anlagen	33
Vorläufiger Sachwert	35
3.3 Vergleichswertverfahren	36
4 Verkehrswert	38

Anlagen

Anlage 1	Fotos	20 Fotos auf 9 Seiten
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 17.10.2025	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Schnitt und Ansichten	6 Seiten
Anlage 5	Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	9
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 15.000	10
Abbildung 4	Dahlhausener Sttraße, Blickrichtung Nordost	10
Abbildung 5	Dahlhausener Sttraße, Blickrichtung West	11
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 7	Ansichten	15
Abbildung 8	Schnitt, M ca. 1 : 125	16
Abbildung 9	Grundriss Kellergeschoss, M ca. 1 : 125	18
Abbildung 10	Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 125	19
Abbildung 11	Grundriss Obergeschoss, M ca. 1 : 125	20

Tabellen

Tabelle 1	Modernisierungspunkte	22
Tabelle 2	Vorläufiger Ertragswert	31
Tabelle 3	Kostenkennwerte	33
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	35

Übersicht

Reihemittelhaus mit Ladenlokal in 51570 Windeck-Imhausen, Dahlhausener Str. 4	
rd. 230 m ² großes Grundstück mit einem unterkellerten zweigeschossigen Gebäude mit Ladenlokal im Erdgeschoss und Wohnräumen im Ober- und Dachgeschoss; Ursprungsbaujahr unbekannt; 1961 umgebaut	
Ursprüngliches / maßgebliches Baujahr	unbekannt/1970
Wertermittlungsstichtag und Ortstermin	10.11.2025
Bodenwert	16.000 €
Jahresrohertrag	12.120 €
Bewirtschaftungskosten	30 %
Gebäudereinertrag je Jahr	8.110 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 25 Jahre, Liegenschaftszinssatz 2,0 %)	19,523
vorläufiger <u>Ertragswert</u>	<u>174.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	181.000 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	+10 %
vorläufiger <u>Sachwert</u>	<u>199.000 €</u>
vorläufiger <u>Vergleichswert</u>	<u>175.000 €</u>
Verkehrswert	184.000 €

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 28.08.2025, Geschäfts-Nr. 2 K 24/25; beauftragt mit Schreiben vom 02.10.2025.
Zwangsverwalter	Zum Zwangsverwalter wurde Rechtsanwalt Larsen Klein, 58511 Lüdenscheid bestellt (Az. 2 L 3/25).
Bewertungsobjekt	Das zu bewertende Grundstück liegt in 51570 Windeck, Ortsteil Imhausen, Dahlhausener Str. 4 Es handelt sich ein rd. 230 m² großes Grundstück mit einem zweigeschossigen Reihemittelhaus mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss und Wohnräumen im Obergeschoss. Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. Es wurde 1960 an- und umgebaut.
Doppelhaushälfte (DH) oder Reihemittelhaus (RMH)	Das Gebäude ist einseitig nur mit einem oberirdischen Geschoss und nur auf einer Tiefe von 3,6 m an das Haus Dahlhausener Straße 2 angebaut (siehe Abbildung 6). Dies und die für Reihemittelhäuser unübliche Grundstücksbreite von rd. 13 m sprechen für eine Einstufung als <u>Doppelhaushälfte</u>. Weil jedoch die Gebäude der beiden Nachbargrundstücke jeweils auf die Grenze gesetzt sind und damit auf dem zu bewertenden Grundstück die volle Grundstücksbreite bebaut werden darf, handelt es sich um ein <u>Reihemittelhaus</u>. Hierfür spricht auch die geringe Grundstücksfläche. Allerdings sind Verkäufe von Reihemittelhäusern sowohl im Rhein-Sieg-Kreis als auch im Oberbergischen Kreis wesentlich seltener als Verkäufe von Doppelhäusern und Reihenendhäusern. ¹ Als Konsequenz werden im Oberbergischen Kreis für Reihemittelhäuser kein eigener Liegenschaftszinssatz und keine eigenen Sachwertfaktoren ausgewiesen. Deshalb und weil die Wertunterschiede nicht gravierend sind, werden in diesem Gutachten die Wertangaben für Reihenendhäuser und Doppelhäuser verwendet. ²
wichtiger Hinweis: Bewertung nach Daten aus dem Oberbergischen Kreis	Windeck gehört zum Rhein-Sieg-Kreis. Dieser Kreis hat seinen Schwerpunkt in der Nähe des Rheins. Windeck als östlichste und ärmste Gemeinde fällt aus dem Rahmen. Dies zeigt sich exemplarisch an den Bodenwerten für Ein- und Zweifami-

¹ GMB OBK 2025, S. 72 ff.: Verkäufe RMH 23, DH 67. GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 77 ff.: RMH 213, DH 815

² GMB OBK 2025, S. 77: Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung von Immobilienrichtwerten RMH 0,87, DH 0,89. GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 78 und 85: gleicher Liegenschaftzinssatz von 1,9 % für RMH und DH

lienhäuser: Für gute Lagen in Windeck sind 125 €/m² zu zahlen, in sämtlichen anderen Gemeinden des Kreisgebietes mindestens 290 €/m², meist aber über 500 €/m². ³ Es liegt auf der Hand, dass die Auswertungen der Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss die Wertverhältnisse in Windeck nur schwer abbilden können.

Wesentlich mehr Erfahrungen mit einem Bodenmarkt wie in Windeck hat der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis. Die südlichen Gemeinden dieses Kreises grenzen an Windeck oder liegen ganz in der Nähe. Innerhalb des Oberbergischen Kreises bilden die südlichen Gemeinden für die Auswertung der Kaufpreise häufig eine eigene Region. Deren Wirtschaftskraft entspricht eher der in Windeck (Bodenwerte für gute Lagen 95 - 180 €/m²). ⁴

In langjähriger Praxis hat sich erwiesen, dass die wichtigen Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis wesentlich besser auf Grundstücke in Windeck zutreffen als die entsprechenden Daten des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis. Deshalb werden in diesem Gutachten vorrangig die Daten aus dem Oberbergischen Kreis genutzt.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch

(siehe Anlage 4)

Im undatierten Auszug des Grundbuchs

Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Geilhausen Blatt 437

sind als Eigentümer eingetragen

N. N., geboren am _____ und N. N., geboren am _____
zu je 1/2 Anteil

für das Grundstück Gemarkung Geilhausen Flur 9

BV-Nr. ⁵	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	254	Gebäude- und Freifläche	Dahlhausener Str. 4	233 m ²

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 10.11.2025 im Beisein eines Mitarbeiters des Zwangsverwalters statt.

Die Gläubigerin teilte mit, dass sie an der Ortsbesichtigung nicht teilnehmen werde.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 10.11.2050, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 28.11.2025 abgeschlossen.

³ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 32

⁴ GMB OBK 2025, S. 59

⁵ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

Angaben zur Nutzung

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

- Die Anschrift des Objektes stimmt mit der Angabe im Grundbuch überein.
- Weder das Ladenlokal im Erdgeschoss noch die Wohnung im Obergeschoss sind vermietet oder verpachtet. Sie stehen derzeit leer.
- Auf den Grundstücken wird derzeit kein Gewerbebetrieb geführt. Es wurden keine Betriebseinrichtungen. Zubehör und Zubehörstücke, die wertrelevant sind, festgestellt.
- Laut Bauakte und Auskünften der Gemeindeverwaltung gibt es keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. Allerdings ist der auf der Rückseite angebaute Schuppen, der auch eine Garage enthält, in der Bauakte nicht erwähnt (siehe S. 14).
- Es gibt keine Eintragung zu dem Grundstück im Baulastverzeichnis. Die Zufahrt zum Hof des Bewertungsgrundstücks ist über eine Dienstbarkeit (Wege-recht) zulasten des Nachbargrundstücks Dahlhausener Straße 2 sichergestellt (siehe S. 13).
- Ausweislich der Flurkarte liegt kein Überbau vor (siehe Abbildung 6).

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- undatierter Auszug aus dem Grundbuch
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 27.10.2025
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Windeck über das Planungsrecht im Oktober und November 2025
- schriftliche Auskünfte der Gemeinde Windeck über die Erschließungssituation vom 13.10.2025
- schriftliche Auskünfte des Rhein-Sieg-Kreises vom 28.10.2025 über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster und über Eintragungen im Baulastverzeichnis vom 13.11.2025
- mündliche Auskunft des Grundbuchamtes über ein im Oktober 1979 eingetragenes Wegerecht zugunsten des Flurstücks 254
- mündliche Auskünfte während der Innenbesichtigung

wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

wesentliche Literatur

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

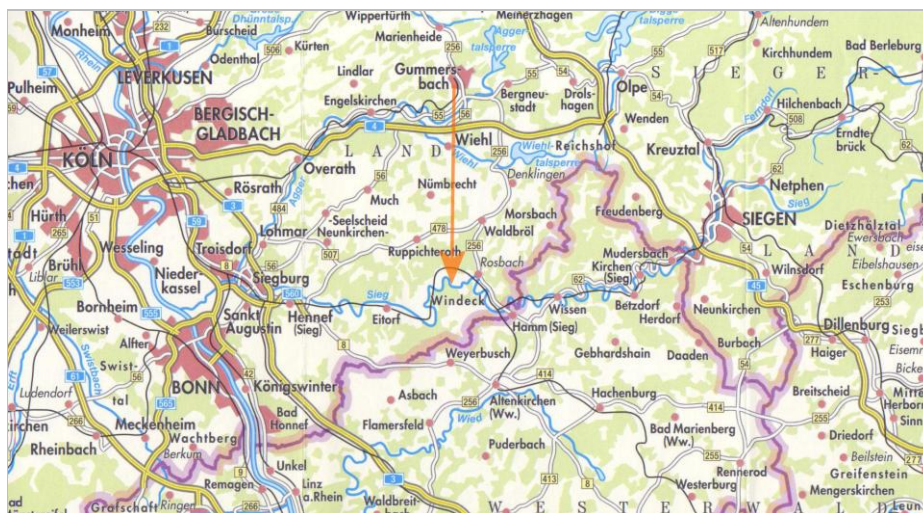
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

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

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

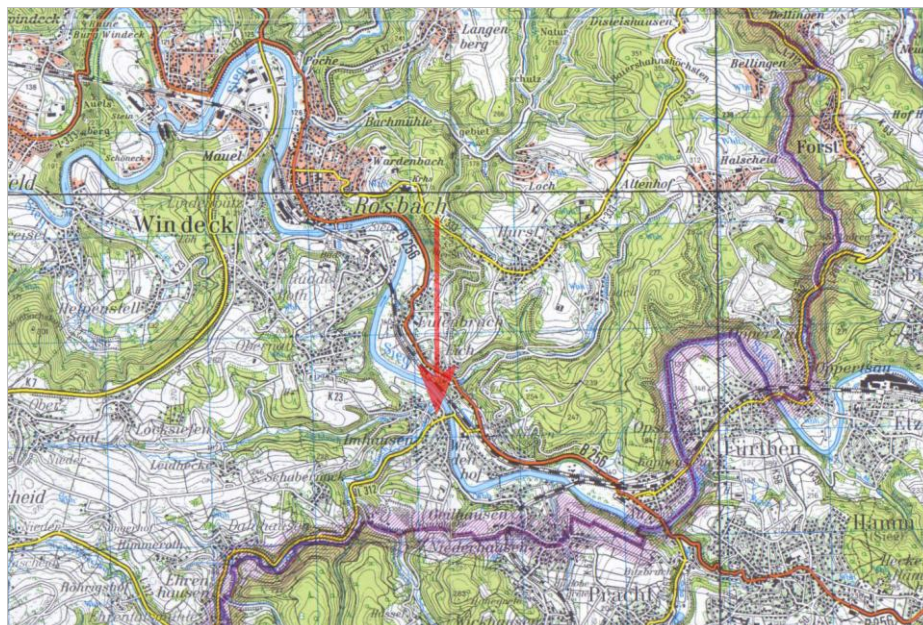


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Windeck-Imhausen, 3 km südlich des Zentrums der Gemeinde

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- 1,5 km bis zur nächstgelegenen Bahnstation Au an der Sieg, 3 Min. Fahrzeit mit dem Pkw
- vom Bahnhof Windeck-Au mit dem Zug nach Bonn Hbf. 60-70 Min., nach Köln Hbf. 70-90 Min. und nach Siegen 40-50 Min.

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 15.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Infrastruktur

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

Abbildung 4
Dahlhausener Straße,
Blickrichtung Nordost

Haus Nr. 4 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch meist ein- und zweigeschossige, freistehende und angebaute Wohnhäuser geprägt.

Immissionen

Das Grundstück wird durch Verkehrsemissionen belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Parkplätze

Ein ausreichend großer Parkplatz für die Grundstücke Dahlhausener Straße 1-8 befindet sich am Anfang der Straße „Auf der Au“.

Abbildung 5 Dahlhausener Straße, Blickrichtung West

Haus Nr. 4 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



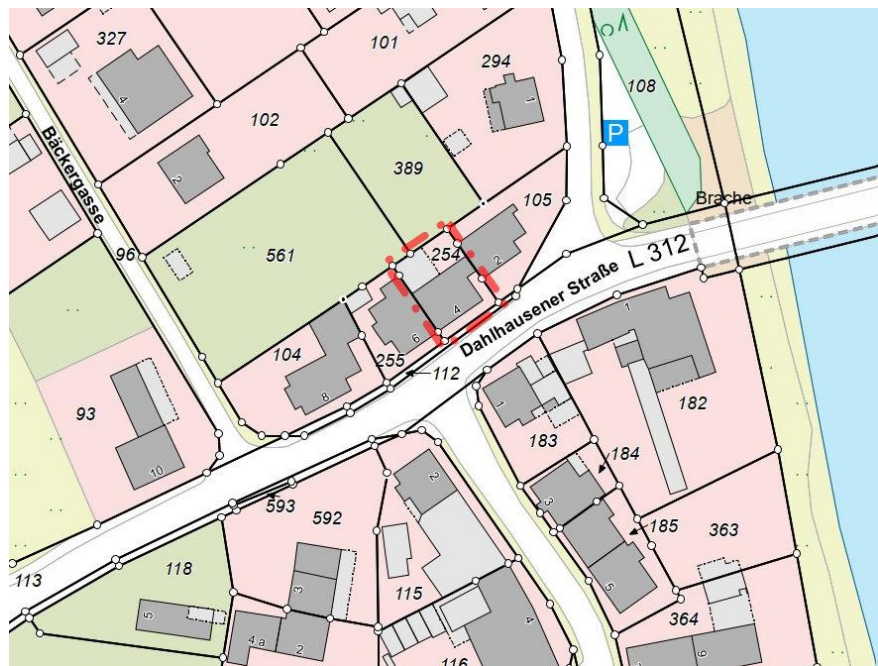
Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine rechteckige, gut nutzbare Form. es ist 13 m breit und 18 m tief. Die Geländeoberfläche liegt auf der Rückseite ca. 2 m tiefer als auf der Straßenseite.

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

Abbildung 6 Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 3)



© Rhein-Sieg-Kreis 2024

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 75 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an. Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine unterdurchschnittliche Wohnlage an. ⁶

Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Ortsteil mit Wohnbebauung. Für eine Wohnnutzung ist die Lage unmittelbar an der Durchgangsstraße L 312 nachteilig.

Auch die Enge des Grundstücks mit einem faktischen Reihemittelhaus ist in der Region wenig verbreitet und schränkt die Nutzungsmöglichkeiten stark ein.

⁶ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 32: In Windeck wurden folgende mittlere Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Wohngebäude gezahlt: gute Wohnlagen 125 €/m², mittlere Wohnlagen 115 €/m², einfache Wohnlagen 65 €/m²

Rechtliche Gegebenheiten

Leerstand

Sowohl die Wohnung im Obergeschoss als auch das Ladenlokal im Erdgeschoss werden derzeit nicht genutzt. Die Wohnräume und das Ladenlokal sind geräumt, die Kellerräume größtenteils. Der Anbau ist nicht geräumt.

Baulasten sowie Rechte und Lasten im Grundbuch

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zu dem Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält außer dem Vermerk über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, die nicht wert-relevant sind, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen, keinen weiteren Eintrag.

Wegerecht

Der Hof und der Anbau mit der Garage auf der Rückseite des Bewertungsgrundstücks können nur über das westlich angrenzende Flurstück 105, Dahlhausener Straße 2 erreicht werden. In einem solchen Fall war zu erwarten, dass diese Zufahrt grundbuchlich durch eine Dienstbarkeit gesichert ist oder durch eine Baulast mit z.B. einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Eine erneute Baulastenabfrage - diesmal zum Nachbargrundstück - brachte kein positives Ergebnis.

Anders bei einer entsprechenden Anfrage an das Grundbuchamt. Hier wurde bestätigt, dass im Grundbuchblatt des Grundstücks Dahlhausener Straße 2 im Oktober 1979 ein Wegerecht zugunsten des Flurstücks 254 eingetragen worden ist. Ein Herrschervermerk in das Grundbuchblatt des Bewertungsgrundstücks unterblieb.

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, wohl aber vollständig innerhalb der Ortslagenabgrenzung Imhausen. Damit wird klargestellt, dass das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches liegt.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist also nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vereinfacht ausgedrückt besagt diese Vorschrift, dass Neu- und Umbauten dann genehmigt werden können, wenn sie den Bauten in der Nachbarschaft ähneln.⁷ In Mischgebieten dürfen laut Baunutzungsverordnung bis zu 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Diese Ausnutzung ist bereits jetzt schon überschritten. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist deshalb sehr wahrscheinlich nicht möglich.

⁷ § 34 Abs. 1 BauGB: 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...

Baugenehmigungen

- Mit dem Bauschein 8237/B11.713 vom 27.01.1960 wurde die Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses genehmigt.
- Bei einer Besichtigung des Gebäudes im Dezember 1960 wurde festgestellt, dass Änderungen vorgenommen worden sind. Mit dem Bauschein 8237/ B11.713a vom 15.04.1961 wurde der Nachtrag genehmigt.
- Der Gebrauchsabnahmeschein vom 22.06.1961 wurde ohne Beanstandungen erteilt.

Eine Genehmigung für den Anbau mit der Garage ist höchstwahrscheinlich nie beantragt und nicht erteilt worden. Für dieses Gutachten wird davon ausgegangen, dass der Anbau in Leichtbauweise kostengünstig zurück gebaut wird.

Es ist fraglich, ob der Anbau aus statischen und brandschutztechnischen Gründen wie ausgeführt nachträglich legalisiert werden kann. Mit dem Holz und den Blechtafeln aus dem Rückbau könnten baurechtskonforme Lager- und Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Deshalb werden die geringen Rückbaukosten nicht wertmindernd angesetzt.

Auch der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist nicht genehmigt und wäre so auch nicht genehmigungsfähig.

- Es wird durch ein Giebelfenster und ein Dachflächenfenster unzureichend beleuchtet. Die Fenster sind außerdem zu klein, um als zweiter Rettungsweg dienen zu können.
- Die maximale lichte Raumhöhe ist mit 2,0 m zu gering.

Der wohnlich ausgebaute Raum ist deshalb nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet und wird nur als Hobbyraum mit Abschlag auf die Wohnfläche angerechnet.

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Windeck teilte mit:

„Bei der „Dahlhausener Straße“ handelt es sich um eine Landstraße (L 312), so dass die Gemeinde Windeck lediglich für die Erneuerung von Gehwegen und Beleuchtung zuständig ist. Aufgrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge wären diese Maßnahmen beitragsfrei. Gemeindliche Maßnahmen sind absehbarer Zeit nicht geplant. Die Fahrbahn wird z.Z. vom Landesbetrieb Straßenbau.NRW erneuert.“

Weil das Grundstück seit langem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, sind Kanalanschlussbeiträge entweder bezahlt oder verjährt. Das Gleiche gilt für den Trinkwasseranschluss.

Das zu bewertende Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

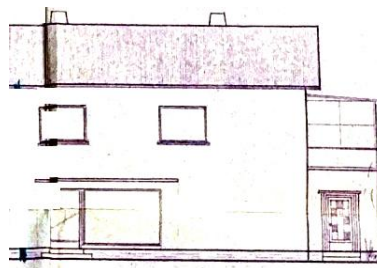
Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Abbildung 7 Ansichten

(siehe Anlage 4)



Straßenseite (Südost)



Rückseite (Nordwesten)

Nordostseite

Der westliche Teil der Rückseite wird durch einen Anbau eingenommen.

Eine Foto der Straßenansicht befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1.

Grundrisszeichnungen

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

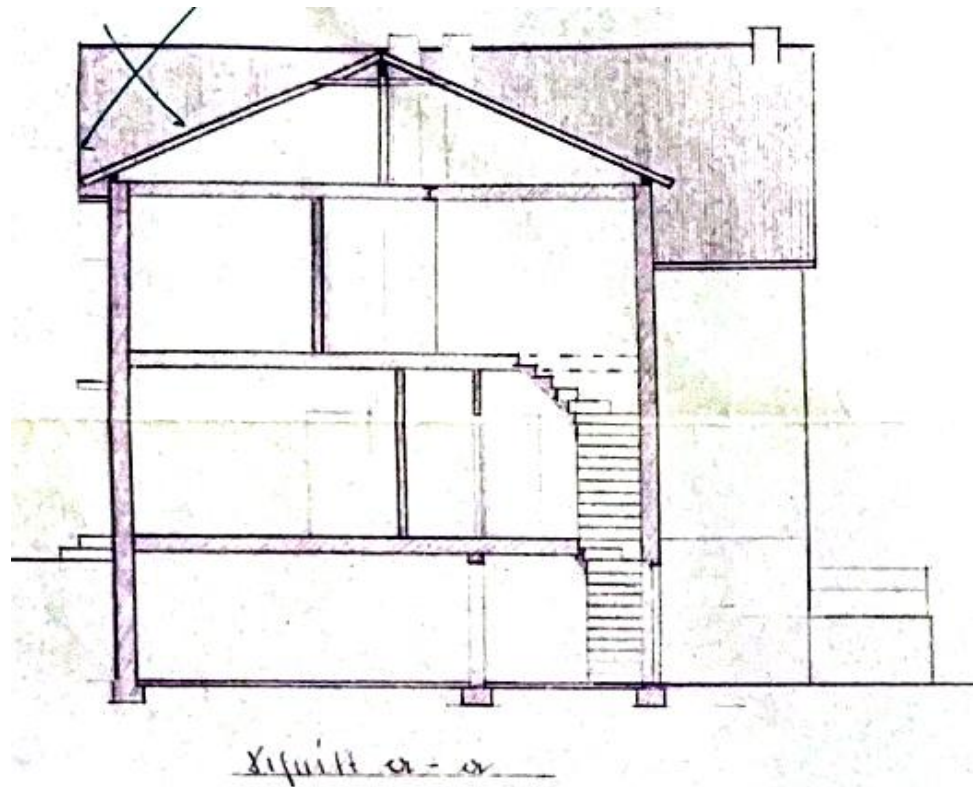
Bauweise und Ausstattung

zweigeschossig mit Kellergeschoss und überwiegend ausgebautem Dachgeschoss
Folgende Angaben zum Wohnhaus wurden der Baubeschreibung vom 03.12.1959 entnommen:

- Fundamente: aus Kiesbeton B 80

- Umfassungs- und Innenwände des Kellergeschosses: Kellersockelstein Hbl 50
- Horizontalisolierung: Kiesisolierpappe 10 cm über Kellerboden und unter der Kellerdecke
- Vertikalisolierung: Goudron-Anstrich auf Zementputz
- Kellerböden: Zementestrich auf 10 cm Stampfbeton
- Kellerdecke: einschalige Kaiser-Gitterträger-Decke
- Kellertreppe: Stahlbeton mit aufgesetzten Stufen
- aufgehendes Mauerwerk der Geschosse: Bimshohlblocksteine HBI 25
- tragende Innenwände: Bimshohlblocksteine HBI 25
- Trennwände: Schwemmsteine V 25
- Erd- und Obergeschossdecke: zweischalige Kaiser-Gitterträger-Decken mit Schilfrohmatten als Putzträger
- Geschosstreppe: Stahlbeton mit PVC-Belag

Abbildung 8
Schnitt,
M ca. 1 : 125
(siehe Anlage 4)



- Dach: Pfettendach mit einem anerkannten Holzschutzmittel gegen Schädlingsbefall geschützt. Dacheindeckung mit gebrannten Falziegeln (Flachdachziegel) auf Lattung
- Fußböden: Wohnzimmer in Parkett, Diele und Bad mit Solnhofener Fliesen, alle übrigen Räume mit PVC-Belag

- Putz: Alle Räume des Erd- und Obergeschosses erhalten einen Gips-Kalk-Verputz, das Kellergeschoss gekälkten Rappputz.
- Die Wasserversorgung ist durch einen vorhandenen Anschluss an die örtliche Wasserleitung sichergestellt.
- Alle Abwässer werden durch eine Klärgrube in die vorhandene Kanalisation abgeführt.

Baubeschreibung vom Februar 1961 zum Nachtragsgesuch:

Kellergeschoss: Der Raum für die Garage soll als Waschküche benutzt werden. Das Garagentor entfällt, dafür wird ein Fenster eingebaut. Zwischen dem alten Gebäude und dem neuen Anbau soll eine Treppe vom Keller zum Erdgeschoss führen. Sie ist zu begehen vom Ladenlokal.

Obergeschoss: Die Küche soll so abgeteilt werden, dass in dem Teil zum Altbau ein Schlafzimmer untergebracht werden kann. Hierzu entfallen die Abmauerung zum Flur und die Außenwand zum Balkon zwischen Alt- und Neubau. Der Balkon wird nach außen zugemauert und kommt zum Schlafzimmer. Die beiden Räume erhalten je ein Fenster. Das Bad wird um 25 cm verkleinert. Im Flur soll ein Spind eingebaut werden. Die Änderungen sind im Plan farblich gekennzeichnet.

Bestand

Beim Ortstermin wurden festgestellt:

- Das Haus hat eine ölbetriebene Zentralheizung. Die drei Kunststofftanks enthalten kein Heizöl mehr. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss stehen Kaminöfen. Die Flachheizkörper sind fast ausnahmslos nicht in Heizkörpernischen, sondern vor der vollen Außenwand montiert.
- Die Fenster der Wohnräume bestehen aus älteren Fenstern mit Holzrahmen und Doppelverglasung. Dass diese Fenster älteren Ursprungs sind, lässt sich daran ablesen, dass sie noch einen gesonderten Hebel für die Kippstellung haben. Die Beschichtung der Holzrahmen ist sowohl innen als auch außen gut bis befriedigend erhalten. Die Fenster lassen sich gut öffnen und schließen. Die meisten Fenster haben handbetriebene Kunststoff-Rollläden.
- Die Treppe zum Obergeschoss besteht aus Beton mit einem Terrazzobelag. Die Treppenstufen ins Kellergeschoss und zum Dachgeschoss haben keinen Belag.
- Die Innentüren haben glatte furnierte Türblätter und Türzargen. Die Hauseingangstür besteht aus Holz mit einem Lichtausschnitt.
- Als Bodenbelag überwiegen Laminatbeläge, die gut erhalten sind.

Auf Nachfrage teilte die Eigentümerin schriftlich mit, dass das Bad im Obergeschoss vor zehn Jahren und die Bodenbeläge im Obergeschoss vor fünf Jahren erneuert wurden. Stromleitungen seien nicht erneuert worden. Wann das Dachgeschoss ausgebaut worden ist und wann der Heizungsbrenner eingebaut worden ist, könne sie nicht sagen.

Besonderheiten des Kellergeschosses

Der Grundriss entspricht weitgehend dem Bestand. Zusätzlich wurde nur ein Durchgang zwischen Waschküche und Heizung geschaffen sowie der Raum für die Heizung abgeteilt.

Die Kellerräume weisen insgesamt keine sichtbaren Schäden durch Feuchtigkeit auf.

Das Kellergeschoss kann über drei Innentreppen und eine Außentreppe betreten werden. Der Nebeneingang befindet sich im Treppenraum. Hier gibt es auch Wasseranschlüsse und Abläufe für Waschbecken und Waschmaschine.

Der Kellerraum rechts enthält unter anderem drei Kunststofftanks für Heizöl.

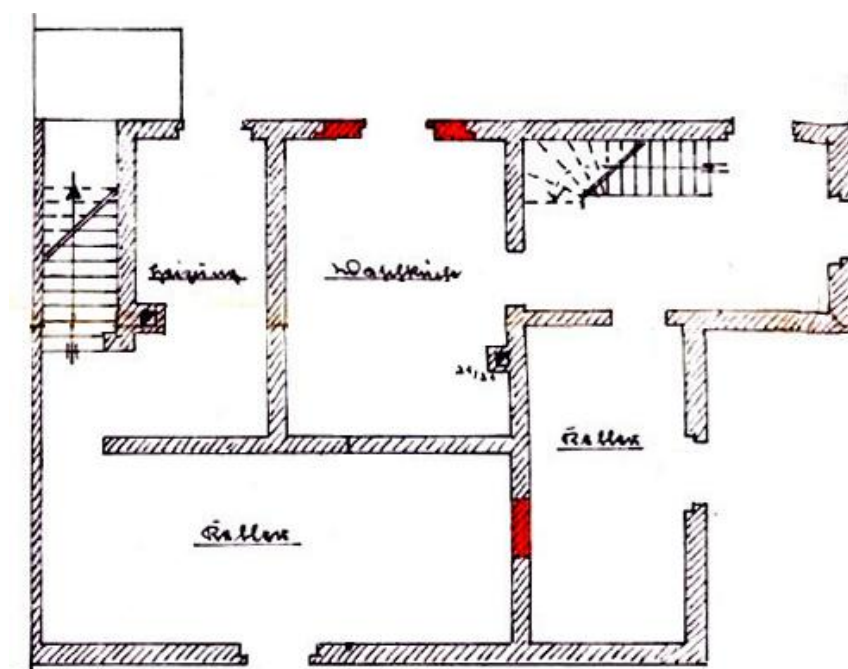
In einem abgeschlossenen Raum ist der Heizungsbrenner von Buderus aufgestellt. Von hier gelangt man durch eine Tür auf der Rückseite und über sechs Stufen in den Anbau.

Die beiden anderen großen Kellerräume vorne und in der Mitte eignen sich gut als Lager. In dem hinteren Kellerraum ist nahe der rechten hinteren Ecke ein elektrischer Durchlauferhitzer an der Wand montiert.

Die lichten Raumhöhen betragen rd. 2,1 m.

Abbildung 9
Grundriss
Kellergeschoss,
M ca. 1 : 125

(siehe Anlage 4)



Besonderheiten des Erdgeschosses

Abweichend von der Grundrisszeichnung sind die mit „Laden“ und „Wohnraum“ bezeichneten Räume zusammengelegt und im Treppenraum eine zusätzliche Tür auf der Rückseite eingebaut worden.

Der Hauptraum wird fast ausschließlich durch das Schaufenster und die Ladeneingangstür auf der Straßenseite belichtet. Zusätzlich gibt es lediglich ein hochgelegenes kleines Fenster auf der Rückseite. Die beiden Fenster auf der rechten Seite sind von innen geschlossen.

Mitten im Raum steht eine runde Stahlstütze.

Am rechten Kamin ist ein Kaminofen angeschlossen. Der Boden um den Kaminofen ist mit großformatigen Kacheln bedeckt. Die gleichen Kacheln finden sich im Ladenlokal links und im Treppenraum sowie im WC.

Vom Ladenlokal gehen zwei Türen ab: Durch die linke Tür gelangt man zu einer Treppe ins Kellergeschoss und zu einem Lagerraum in dem hinteren Anbau. Die rechte Tür führt zum Raum mit der Treppe ins Obergeschoss zu den Wohnräumen und ins Kellergeschoss.

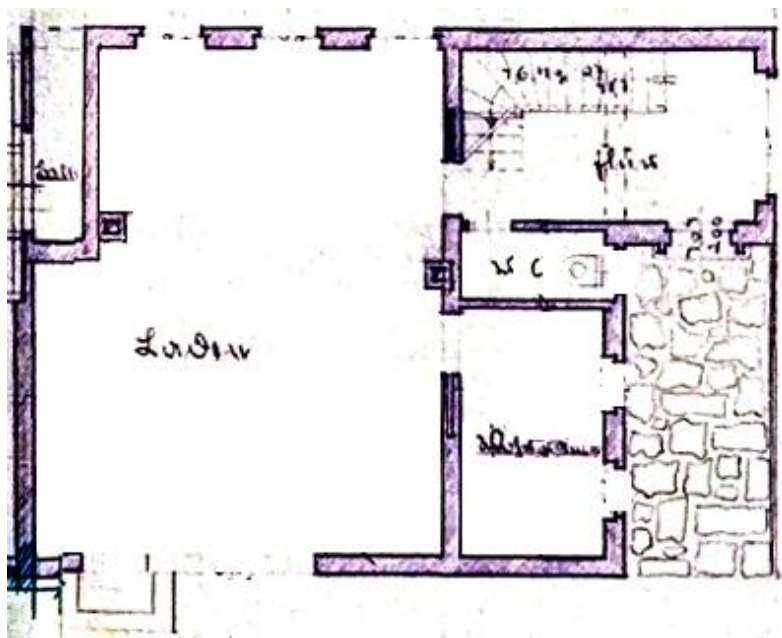
Im Treppenraum gibt es gegenüber der Hauseingangstür eine Nebeneingangstür, die mit acht Stufen auf den Hof führt.

Das im Grundriss eingezeichnete WC ist unterteilt: Rechts befindet sich ein Raum mit Stand-WC und kleinem Waschbecken, links eine Dusche, die vom Treppenraum nur durch einen Vorhang abgetrennt ist.

Die lichten Raumhöhen betragen im Erdgeschoss 2,7 m.

Abbildung 10
Grundriss Erdgeschoss,
M ca. 1 : 125

(siehe Anlage 4)



Besonderheiten des Obergeschosses

Abweichend von der Grundrisszeichnung ist das Bad zu Gunsten des Wohnzimmers ca. 0,5 m schmaler ausgeführt worden.

Die Wohnung im Obergeschoss ist nicht durch eine Wohnungseingangstür abgeschlossen. Im hinteren Bereich des Treppenraums wird die Treppe zum Dachgeschoss weitergeführt, rechts liegt eine Fenstertür zum überdachten Balkon und in der Mitte die Türen zum Abstellraum, zum Bad, zum Wohnzimmer und zur Küche.

Die beiden Zimmer links sind gefangene Räume und nur durch die Küche bzw. das Wohnzimmer zu erreichen.

Die Fenster haben relativ niedrige Brüstungshöhen unter 0,8 m.

Es überwiegen Laminatbodenbeläge. Der Bodenbelag im Treppenraum besteht aus quadratischen Terrazzofliesen passend zu den Treppenstufen. Wohnzimmer und Küche haben einen Bodenbelag aus grauen Fliesen 30 × 60 cm im Läufer-

verband.

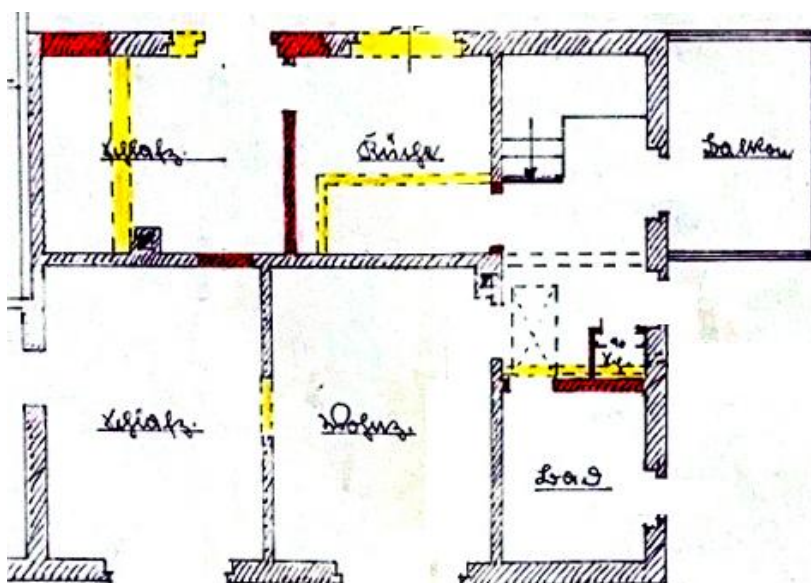
Das Bad ist mit einem wandhängenden WC, einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet. Dunkle rechteckige Fliesen bilden den Bodenbelag und weiße großformatige Fliesen den Wandbelag bis in ca. 1,2 m Höhe und im Bereich der Badewanne raumhoch.

In der Küche ist eine kleine Einbauküche mit Gaskochfeld und elektrischem Backofen sowie einem Geschirrspüler eingebaut.

Die lichten Raumhöhen betragen 2,5 m.

Der Balkon hat vorne und hinten Mauern als Brüstung. Er ist durch den Dachüberstand des Nachbarhauses und durch durchsichtige Kunststoffplatten vor Regen geschützt.

Abbildung 11
Grundriss
Obergeschoss,
M ca. 1 : 125
(siehe Anlage 4)



gelb = Abbruch, rot = Aufbaumauerung

Besonderheiten des Dachgeschosses

Das Dachgeschoss wird über eine Betontreppe ohne Belag erreicht. Die Treppe ist gewandelt und hat an einer Engstelle nicht die erforderliche Durchgangshöhe.

Das Dachgeschoss ist fast vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Ausbau besteht aus einem einzigen Raum mit einem freistehenden Kamin in der Nähe der Tür und zwei Holzständer in einer Flucht in der Mitte. Der Raum ist durch eine Ganzglastür gegenüber der Treppe abgeschlossen.

Er wird durch ein Giebelfenster rechts und ein Dachflächenfenster auf der Rückseite belichtet und belüftet. Beide haben als höchstes Öffnungsmaß 0,9 m und sind damit nicht als zweiter Rettungswege geeignet.

Die größte lichte Raumhöhe beträgt 2,0 m und die Drenpelhöhe 1,0 m. Die Fläche mit einer Raumhöhe von mindestens 1,5 m beträgt rd. 30 m².

Dieser Raum ist zu niedrig, nicht ausreichend belichtet und ohne die erforderlichen Rettungswege und damit nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet.

Anbau

Auf der Rückseite befindet sich links ein Anbau, der bis zur nördlichen Grundstücksgrenze reicht. Er besteht aus einer Holzständerkonstruktion mit einer Bekleidung aus Blechtafeln. Auch das Pultdach ist mit Blechtafeln gedeckt. Ein Schwingtor ermöglicht die Zufahrt.

Innerhalb des Anbaus ist ein kleiner Teil abgetrennt. Dieser hat einen auf das Erdgeschossniveau angehobenen Boden. Er diente offensichtlich als Lagerraum für das Ladenlokal.

Eine kurze Treppe führt auf das Kellergeschossniveau und durch eine Tür in den Raum mit dem Heizungsbrenner.

Außenanlagen

Die Oberflächen der Außenanlagen sind durchgehend befestigt: auf der Rückseite mit einem Asphaltbelag, an der Straße mit Pflaster.

Zustand

Die baulichen Anlagen sind gut bis befriedigend instandgehalten und gepflegt.

Die Fenster sind zwar alt, aber funktionstüchtig.

Baujahre und Restnutzungsdauern

Das Wohnhaus wurde ursprünglich wahrscheinlich vor oder im Zweiten Weltkrieg fertiggestellt. 1961 wurde es umfangreich umgebaut. Es ist davon auszugehen, dass hierbei ein Großteil der Gebäudeausstattung wie Leitungen und Bodenbeläge erneuert worden sind. Das maßgebliche fiktive Baujahr wird deshalb geschätzt auf

1950

Das Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag ist demnach mindestens

2025 – 1950

75 Jahre

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

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

80 Jahre GND – 75 Jahre Gebäudealter =

5 Jahre

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

Tabelle 1
Modernisierungspunkte

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	gewählt
Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung	4	2	2	1	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	1
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ⁸	1 bis 2				1

Summe der Modernisierungspunkte 5,5

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

Die für diese Grundstückswertermittlung angenommene ältere Wärmedämmung des Dachgeschosses, die Erneuerung einiger Leitungen und eines Badezimmers sowie die teilweise Modernisierung des Innenausbaus einschließlich einiger Grundrissverbesserungen ergibt eine Modernisierungspunktzahl von 5,5. Dies fällt in die Kategorie „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Hierfür ist in der ImmoWertA bei dem zutreffenden Gebäudealter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer angegeben von ⁹

25 Jahre

Das maßgebliche fiktive Gebäudealter ist demnach anzusetzen mit

80 Jahre GND – 25 Jahre RND =

55 Jahre

⁸ grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächen-optimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

⁹ Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), Stand 22.09.2023, S. 55 ff.

und das maßgebliche fiktive Baujahr mit

2025 (Wertermittlungsstichtag) – 55 Jahre (Gebäudealter) = **1970**

Brutto-Grundflächen (BGF)

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

Die Bruttogrundflächen betragen:

Wohnhaus: $96,5 \text{ m}^2 \cdot 4 \text{ Geschosse} + 9,5 \text{ m}^2 \cdot 2 \text{ Geschosse}$ **405 m²**

Der Anbau in Leichtbauweise auf der Rückseite wird nicht mit berechnet (siehe S. 21).

Wohnfläche (WF)

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

<u>Erdgeschoss</u>		<u>Obergeschoss</u>	
Ladenlokal	70,0 m ²	Wohnzimmer	20,0 m ²
WC und Dusche	<u>3,0 m²</u>	Schlafzimmer	19,0 m ²
	73,0 m ²	Schlafzimmer	17,0 m ²
		Küche	18,0 m ²
		Bad	<u>5,5 m²</u>
			79,5 m ²

- Terrassen und Balkone werden üblicherweise mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Der rd. 8 m² große Balkon im Obergeschoss ist nach Form und Tiefe gut nutzbar, günstig nach Südwesten ausgerichtet und vor Einblicken und Regen geschützt. Er wird deshalb zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet.

$8 \text{ m}^2 / 2 =$ **4,0 m²**

- Verkehrsflächen außerhalb von abgeschlossenen Wohnungen werden üblicherweise nicht auf die Wohnfläche angerechnet. Der Treppenraum im Obergeschoss bietet jedoch eine gewisse Privatheit und wird deshalb hier Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet

$9 \text{ m}^2 / 2 =$ **4,5 m²**

- Das ausgebaute Dachgeschoss kann aus verschiedenen Gründen nicht voll auf die Wohnfläche angerechnet werden (siehe S. 20). In Anlehnung an Sprengnetter wird es, weil es deutlich besser ausgestattet ist als Kellerräume, jedoch schlechter als gut nutzbare Wohnräume mit 60 % auf die Wohnfläche angerechnet. ¹⁰

$30 \text{ m}^2 \cdot 0,60 =$ **18,0 m²**

¹⁰ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/14

Diesem Gutachten werden folgende Wohnflächen zugrunde gelegt:

Ladenlokal (EG):	73 m²
Wohnung (OG und DG): $79,5 \text{ m}^2 + 4,0 \text{ m}^2 + 4,5 \text{ m}^2 + 18,0 \text{ m}^2 =$	106 m²

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

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

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Dahlhausener Straße erschlossen.

Anmerkung

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

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

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

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus kann relativ leicht in ein Ein- oder Zweifamilienhaus oder ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung umgebaut werden.

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“ ¹¹
- Ladenlokale werden zur Gewinnerzielung genutzt und häufig vermietet. Vermietete Objekte werfen einen Ertrag ab. Ihr Verkehrswert wird deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.
- Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis hat auch für Windeck Immobilienrichtwerte für ein- oder beidseitig angebaute Wohnhäuser ausgewiesen. „Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.“ ¹² Er weist ausdrücklich darauf hin, dass hierdurch kein Verkehrswert ermittelt wird, weil „wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks nicht berücksichtigt“ werden.

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

Vorab wird der Bodenwert dargestellt, weil er in mehreren Verfahren benötigt wird.

¹¹ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

¹² GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 59

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

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

Bodenrichtwert	75 €/m²
Nr.	418036
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Fläche	500-700 m²

Anpassung des Bodenwerts

Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Siedlungsbereich mit Wohnnutzung des Ortsteils Imhausen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks unmittelbar an der Durchgangsstraße ist ein deutlicher Nachteil für die Wohnnutzung gegenüber abseits gelegenen ruhigen Bereichen Imhausens. Deshalb wird hier als Ausgangswert ein Bodenwert für eine uneingeschränkt mäßige Lage angesetzt in Höhe von (siehe S. 12)

65 €/m²

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei (siehe S. 14), ist zweigeschossig bebaut und liegt in einem Mischgebiet. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Die Grundstücksfläche ist mit 233 m² wesentlich kleiner als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt für Grundstücke unter 500 m² Größe einen Zuschlag von 5 %.¹³

Der Bodenwert wird geschätzt auf

$$233 \text{ m}^2 * 65 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 15.902,25 \text{ €}$$

rd. **16.000 €**

¹³ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 41

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Außerdem sind besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
- = Gebäudereinertrag
- * Barwertfaktor (Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- ± Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Merkmale
- + Bodenwert
- = Ertragswert

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

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

Mietspiegel

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

Ersatzweise wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Es wurde eine außerhalb der Ortsmitte von Waldbröl gelegene Straße mit einem Bodenrichtwert von 95 €/m² gewählt. Die Stadt Waldbröl hat wesentlich mehr zentralörtliche Funktionen als Windeck, von der Gemeinde Windeck ist aber der Großraum Bonn/Siegburg relativ gut auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Abfrage ergab einen Mietpreis von ¹⁴

Wohnung im Obergeschoss rd. 5,3 €/m² ± rd. 1,1 €/m²

Für das Ladenlokal werden die Angaben der Rheinischen Immobilienbörse e.V. für den Oberbergischen Kreis herangezogen. ¹⁵ Hier sind für den wirtschaftlich schwächeren südlichen Teil des Oberbergischen Kreises die Mieten für Ladenlokale mit 4-8 Euro/m² und für Büroräume mit 5-9 Euro/m² angegeben. Es erscheint angemessen, die Miete für das Ladenlokal im Erdgeschoss im unteren bis mittleren Bereich anzusetzen mit

Ladenlokal im Erdgeschoss 5,50 €/m²

Die durchschnittliche Miete für Garagen beträgt 47 €.

Plausibilitätsprüfung

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis macht keine Angaben zu gemischt genutzten Gebäuden. Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt die durchschnittliche Miete in gemischt genutzten Gebäuden mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag mit 5,6 €/m² bei einer Standardabweichung von 0,7 €/m² an. ¹⁶ Die aus dem Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgeleiteten Werte scheinen plausibel.

Mietertrag

Weil der Erlös aus der Vermietung der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, sind die Mieteinnahmen der Jahresrohertrag. Er beträgt:

Ladenlokale und andere Räume im Erdgeschoss:

73 m² * 5,50 €/m² * 12 Monate = 4.818,00 €

Wohnung im Obergeschoss:

106 m² * 5,30 €/m² * 12 Monate = 6.741,60 €

Garage:

47 € * 12 Monate = 564,00 €

12.123,60 €

rd. **12.120 €**

¹⁴ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹⁵ GMB OBK 2025, S. 109 ff.

¹⁶ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 91

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 22,3 % zu berücksichtigen.¹⁷

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr und für jede Garage oder einen ähnlichen Einstellplatz 39 € angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,223 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnung, des Ladenlokals und der Garage angesetzt:

$$(2 * 298 \text{ €} + 39 \text{ €}) * 1,223 = \text{rd. } 780 \text{ €}$$

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

$$(73 \text{ m}^2 + 106 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 88 \text{ €}) * 1,223 = \text{rd. } 2.670 \text{ €}$$

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

$$12.120 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 240 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

3.690 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen hohen, wegen der geringen Miete aber noch plausiblen Anteil von 30 % am Jahresrohertrag.

¹⁷ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, August 2025 = 122,3 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

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

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

verwendeter Liegen- schaftszinssatz (LZS)

- Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 5,2 % mit Standardabweichung $\pm 2,1$ % an. ¹⁸
- Nach einem möglichen Umbau des Ladenlokals zu Wohnzwecken würde das Haus zu einem Reihnhaus. Für Reihenhäuser gibt der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,3 % mit Standardabweichung 0,6 % an. ¹⁹
- Der räumlich zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt für Reihenhäuser den Liegenschaftszinssatz mit durchschnittlich 1,9 % (Standardabweichung 0,3 %) an. ²⁰

Der Umbau zu Wohnzwecken ist wahrscheinlicher als ein weiterer Ausbau für gewerbliche Tätigkeiten. Deshalb ist eine Orientierung an den Werten für Reihenhäuser sachgerecht. Weil in beiden Berichtsgebieten die wirtschaftlich schwächere Region betroffen ist, wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spannweite angesetzt mit

2,0 %

¹⁸ GMB OBK 2025, S. 92

¹⁹ GMB OBK 2025, S. 88

²⁰ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 89 ff.

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungsstichtag gesucht.

Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen. Dies wird im Ertragswertverfahren durch den so genannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

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

mit $i = LZS/100$ und $n = RND$

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

Bodenwertverzinsung

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

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

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

Tabelle 2 Vorläufiger Ertragswert

Rohertrag	12.120,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.
= Reinertrag	8.430,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	320,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	8.110,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (2,0 %, 25 Jahre)	* 19,523
= Gebäudeertragswert	158.331,53 €
+ Bodenwert	16.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert	174.331,53 €
	rd. 174.000 €

3.2 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

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

Eingangsgrößen

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

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

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

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

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

modellkonforme Eingangsgrößen

(siehe Anlage 5)

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowohl im Rhein-Sieg-Kreis als auch im Oberbergischen Kreis haben Faktoren für das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ²¹ Diese Herangehensweise ist grundsätzlich in die ImmoWertV übernommen worden. Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität): ²²

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

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

²¹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

²² GMB OBK 2025, S. 82 und GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 124 f.

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

NHK 2010

Der Ausgangswert für das Wohngebäude wird gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, abgeleitet aus den NHK für den Typ 3.12: Reihemittelhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 3
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,2	0,8			11
Decken und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,6	0,4			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte (€/m²)	575	640	735	885	1.105	596
Gebäudestandardkennzahl						2,5

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

Die Ausstattungen sind überwiegend von durchschnittlicher bis leicht unterdurchschnittlicher Qualität.

Zuschlag für Dachausbau

Der größte Teil des Dachgeschosses ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Allerdings sind die Größe der Fenster und die Raumhöhe nicht für den dauernden Aufenthalt geeignet (siehe S. 20). Es ist auch fraglich, wie stark die Dachflächen wärmege-
dämmt sind.

Deshalb werden hier nicht die vollen Normalherstellungskosten in Höhe von 680 €/m² für ein ansonsten gleiches Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (Typ 3.11) angesetzt, sondern der gerundete Mittelwert aus den Typen 3.11 und 3.12.

640 €/m²

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungstichtag berücksichtigt werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war bezogen auf die Basis 2010 = 1,00: ²³

II 2025 =

rd. **1,89**

Zuschlag für Zweifamilienhäuser

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

1,05

Herstellungskosten

Die Bruttogrundfläche des Hauses wurde mit 405 m² ermittelt (siehe S. 23). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$640 \text{ €/m}^2 * 405 \text{ m}^2 * 1,89 * 1,05 =$ 514.382,40 €

rd. **514.000 €**

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ²⁴ Vgl. Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen

²³ Seit Mai 2024 wird vom Statistischen Bundesamt die Entwicklung der Baupreise nur noch auf die Basis 2021 = 100 bezogen. Hiernach beträgt der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart für das 2. Quartal 2025 133,6 und bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 188,7.

²⁴ Kleiber/Simon/Weyers V § 21 WertV Rn. 28 ff. Dieser Verfahrensweise liegt der in der Praxis immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass eine hochwertige Ausführung der Gebäude sich auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

5-7 % und für aufwändigere Anlagen 8-12 % an. ²⁵ Im verwendeten Modell ist der übliche Anteil 4-6 %. Hier wird wegen des Mangels an einem gestalteten Außenbereich ein Anteil von 3 % gewählt.

$$514.000 \text{ €} * 0,03 = \text{rd. } \mathbf{15.000 \text{ €}}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das maßgebliche Gebäudealter beträgt 55 Jahre (siehe S. 21 ff.).

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

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

Die Alterswertminderung beträgt:

$$529.000 \text{ €} * 55 / 80 = \text{rd. } \mathbf{364.000 \text{ €}}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 4 Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	529.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	././ 364.000 €
+ Bodenwert (siehe S. 26)	<u>16.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	181.000 €

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren benutzt (siehe S. 38).

²⁵ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2 – 4%, aufwändige Anlagen: 8 – 12%

3.3 Vergleichswertverfahren

Eingangsgrößen

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

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

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

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

Der so ermittelte Wert ist der Vergleichswert.

leichte Anwendbarkeit

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

begrenzte Aussagekraft

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass so allerdings ein Verkehrswert nicht sicher erreicht wird (siehe S. 25).

Richtwert und Anpassung

Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in Windeck-Imhausen ist

1.360 €/m²

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

Leider stimmen die Angaben zur Anpassung im Grundstücksmarktbericht nicht immer mit den Angaben im Immobilienpreis-Kalkulator überein. Die Angaben im Immobilienpreis-Kalkulator erscheinen plausibler und werden deshalb hier verwendet.

- Keine Anpassungen sind erforderlich für die einfache Wohnlage, den einfachen Gebäudestandard, das Vorhandensein eines Kellers und der unvermietete Zustand.
- Die Wohnfläche ist mit 179 m² zwar nur geringfügig höher als die Wohnfläche des Richtwertgrundstücks (151-175 m²), bedingt aber wird trotzdem einen Abschlag in Höhe von

-6,4 %.

- Das maßgebliche Ursprungsbaujahr 1950 weicht vom Baujahr des Richtwertgrundstücks 1970 ab. Hierfür wird ein Abschlag angegeben von

-4,3 %

- Die Grundstücksgröße (233 m²) weicht ebenfalls stark von der Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks ab (601-800 m²). Der Abschlag beträgt

-17,6 %

Der Immobilienrichtwert ist demnach um 28,3 % zu mindern. Der Anpassungsfaktor beträgt

0,717

Der angepasste relative Vergleichswert beträgt

$$1.360 \text{ €/m}^2 * 0,717 =$$

975,12 €/m²

und der angepasste Vergleichswert

$$975,12 \text{ €/m}^2 * 179 \text{ m}^2 =$$

rd. **175.000 €**

Merkwürdigerweise gibt der Immobilienpreis-Kalkulator mit den gleichen Abschlägen einen relativen Immobilienpreis von 1.010 €/m² aus und einen absoluten Vergleichspreis von 180.000 €.

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 230 m² großes Grundstück mit einem unterkellerten zweigeschossigen Gebäude mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss und Wohnräumen im Obergeschoss. Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt. Das Haus wurde 1961 umgebaut.

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 27 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.
- Der Sachwert des Grundstücks (S. 32 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden.
- Der Vergleichswert des Grundstücks (S. 36 f.) wurde anhand eines Immobilienrichtwertes mit vorgegebenen fallspezifischen Anpassungen ermittelt. Auch im Vergleichswert spiegelt sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt grundsätzlich wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wurde mit 181.000 € ermittelt.

Der zuständige Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert einen Sachwertfaktor von 1,30 an. ²⁶ Dass sich dieser Sachwertfaktor kaum für Objekte in Windeck eignet, verdeutlichen der durchschnittliche vorläufige Sachwert von 375.000 € und der durchschnittliche Bodenwert von 350 €/m² der ausgewerteten Kauffälle.

Im Oberbergischen Kreis wird für diesen vorläufigen Sachwert ein Zuschlag von 19 % für Ein- und Zweifamilienhäuser in Form eines Doppel- oder Reihenhauses angegeben. ²⁷ Die ausgewerteten Kauffälle hatten einen durchschnittlichen vor-

²⁶ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 79 und 85

²⁷ GMB OBK 2025, S. 86.

läufigen Sachwert von rd. 270.000 € und ein Bodenwertniveau von 165 €/m². Diese Daten passen besser zum Bewertungsgrundstück. Deshalb wird hier der Sachwertfaktor des Oberbergischen Kreises als maßgeblich angenommen

Der durchschnittliche Sachwertfaktor ist gegebenenfalls sachverständig anzupassen. Weil er für das gesamte Kreisgebiet gilt, muss er für die Anwendung im wirtschaftlich schwächeren südlichen Kreisgebiet vermindert werden. Der Sachwertfaktor wird angesetzt mit

1,10

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$181.000 \text{ €} * 1,10 = \text{rd. } \mathbf{199.000 \text{ €}}$$

Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall wurden folgende vorläufige Werte ermittelt:

Ertragswert	174.000 €
Sachwert	199.000 €
Vergleichswert	175.000 €

Die ermittelten Werte liegen nah beieinander und bestätigen sich gegenseitig in ihrer Größenordnung. Sie werden deshalb als plausibel angenommen.

- Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis schreibt, dass die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht immer zweifelsfreie Verkehrswerte ergibt (siehe S. 25).
- Das hier bewertete Grundstück eignet sich in erster Linie zur Vermietung. Hier ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens angemessen.
- Der Gebäudebestand eignet sich aber auch als großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder als Zweifamilienhaus. Solche Grundstücke werden überwiegend im Sachwertverfahren bewertet.

Der vorläufige Verkehrswert wird als Mittelwert aus allen drei ermittelten Werten ausgewiesen. Dabei werden Sach- und Ertragswert wegen der größeren Verlässlichkeit doppelt gewichtet.

$$(174.000 \text{ €} * 2 + 199.000 \text{ €} * 2 + 175.000 \text{ €}) / 5 = \text{rd. } \mathbf{184.000 \text{ €}}$$

Der vorläufige Verkehrswert entspricht einem Rohertragsfaktor von 15,2 und liegt damit innerhalb der üblichen Spannweite. ²⁸ Hierdurch wird der abgeleitete vorläufige Verkehrswert bestätigt.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Geilhausen Blatt 437 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Geilhausen, Flur 9, Flurstück 254, Dahlhausener Straße 4, 233 m²)

²⁸ Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2025, S. 93 Der mittlere Rohertragsfaktor für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag betrug im Oberbergischen Kreis 14,4 mit Standardabweichung 4,7. Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

zum Wertermittlungstichtag 10. November 2025 geschätzt auf

184.000 €

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

Köln, 28. November 2025

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf